



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Konkretisierung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.11.2015
	Eingang 922:	13.11.2015
	4/46	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.12.2015		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" sind gemäß Anlage 1 zu konkretisieren.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Bebauungsplan Nr. "Speicherstadt-Süd", Konkretisierung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst und am 01.01.2003 eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" beschlossen. Am 06.06.2012 wurde der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36-3 wurden folgende Planungsziele des Bebauungsplans benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit
- Schutz der Eigentümerinteressen
- die Nutzung des öffentlichen Raumes, z.B. des Platzes Zur Königlichen Hofbrauerei für die Öffentlichkeit soll gesichert werden.
- Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges durch die südliche Speicherstadt
- Wiedererrichtung des ehemaligen Magazins 4 an der Leipziger Straße sowie des Magazins 6 an der Havel zur Ergänzung der historischen Struktur sollen geprüft werden. Die Gebäude sollen der Ergänzung der historischen Strukturen dienen und in den Erdgeschossen öffentlichkeitswirksame Nutzungen enthalten, die zu Belebung des Areals beitragen.
- die Eignung des Standortes zur Unterbringung einer Kita soll ebenfalls geprüft werden.
- Die Idee der Eigentümerin, einer Marina ausgehend vom Platz „Zur Königlichen Hofbrauerei“ soll im Zuge der Planungsüberlegungen ebenfalls geprüft werden.

Wie aus der Art der Formulierung "soll geprüft werden" zu erkennen ist, handelt es sich bei den Planungszielen um die Darstellung eines möglichst breiten Entwicklungsspektrums für das Gebiet, welches sich auf Grund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge, der reizvollen unmittelbaren Nähe zur Havel, sowie der zur Verfügung stehenden Flächen als ein bedeutendes Entwicklungspotential der Stadt darstellt.

Ein wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption für die umfassende Entwicklung der Speicherstadt ist die Weiterführung des öffentlichen Uferweges von Norden vom Babelsberger Park kommend, entlang der Havel vorbei an Zentrum –Ost, entlang der Nuthe, über die Neue Fahrt bis hin zur Babelsberger Straße und Lange Brücke; diese unterquerend und weiter durch die Speicherstadt Richtung Hermannswerder führend.

Die unmittelbare Lage an zahlreichen Seen und die besondere Prägung der Stadtstruktur durch die Havel sowie die anschließenden Waldgebiete sind ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Landeshauptstadt Potsdam. Sie tragen wesentlich zur Qualität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort bei. Besondere Bedeutung kommt den Wald- und Wasserflächen der Stadt und deren uneingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit mit Hinblick auf die Naherholungsfunktion für Potsdamer Einwohner sowie zur Attraktivitätssteigerung der Stadt für den Tourismus zu. Die Erlebbarkeit der unmittelbaren Wassernähe der Stadt in Verbindung mit der oft direkten räumlichen Nähe oder Sichtbeziehung zu der bedeutenden historischen aber auch der modernen Bausubstanz Potsdams von den attraktiv gestalteten oder naturbelassenen Uferbereichen, ob als Promenade oder einfacher Weg, tragen wesentlich zur Besonderheit und Attraktivität dieser Stadt bei. Ob als Fußgänger oder Radfahrer eröffnen sich ständig neue Ein- und Ausblicke auf die Stadt aber auch angrenzende Naturräume. Diese besondere Erlebbarkeit soll durch die Uferwegkonzeption gestärkt und ausgebaut werden.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2001 die "Uferwegekonzeption" beschlossen. Mit dieser Konzeption soll die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer der Havel und deren Seen weitestgehend gewährleistet und erhalten werden. Dieser Beschluss geht auch konform mit der übergeordneten Planungsvorgaben des Landes Brandenburg, wonach u.a. die Zugänglichkeit von Seen und Flüssen durch die Kommunen gewährleistet, freigehalten und ggf. geöffnet werden sollen.

Sicherung der Uferwegekonzeption bzw. eines öffentlichen Rad- und Fußweges durch die Speicherstadt

Der Uferweg konnte im Stadtgebiet schon umfänglich realisiert werden und kommt an dieser Stelle bereits vom Norden vom Park Babelsberg in das Plangebiet heran. Auch von Süden her wurde der Weg von Hermannswerder kommend bereits angelegt und befindet sich in Nutzung. Nur der Teilbereich südliche Speicherstadt und Wasserwerksgelände fehlt als Baustein im Wegenetz an dieser Stelle.

Die Landeshauptstadt ist bestrebt die Uferwegkonzeption möglichst flächendeckend umzusetzen und an den Bereichen wo die Ufer noch nicht bebaut sind, keine naturschutzfachlichen Gründe oder anderweitige erhebliche Schutzzwecke (z.B. Gewässerschutz) vorliegen, den Weg in unmittelbarer Nähe zu den Wasserflächen zu führen. Dazu kann sich die Landeshauptstadt verschiedener Maßnahmen bedienen. Eine dieser Maßnahmen ist der Bebauungsplan.

Im nördlichen Teil der Speicherstadt wird die Wegeföhrung durch den Bebauungsplan Nr. 36-1 gesichert. Die Sicherung der Zugänglichkeit des Ufers wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Grönzuges mit einer Uferpromenade gewährleistet.

Im mittleren Teil der Speicherstadt erfolgt die Sicherung nicht durch einen Bebauungsplan. Hier föhrt der Rad- und Fußweg über die neuangelegte Straße "Am Speicher" zum Platz zur Könighchen Hofbrauerei. Das Havelufer ist hier über einzelne Stichstraßen, ausgehend von der Straße "Am Speicher" zwischen der Bebauung erreichbar, wenn auch nicht durchgängig begehbar. Eine Föhrung des Uferweges in unmittelbarer Nähe zum Wasser wurde in der mittleren Speicherstadt mit der Eigentümerin der Fläche diskutiert, konnte aber bislang nicht umgesetzt werden, da diese Wegeföhrung nicht mit den Entwicklungszielen der Eigentümerin vereinbar war.

Die umfänglichen Diskussionen und die letztlich Entwicklung in der mittleren Speicherstadt haben die Notwendigkeit verdeutlicht, dass die baulichen Entwicklungen bei der Neuerrichtung von Gebäuden in Ufernähe und in der Speicherstadt im Besonderen, unabdingbar mit einer eingehenden Variantenuntersuchung zur Lage des Uferweges und der Umsetzung der Uferwegkonzeption verknüpft werden müssen. Nur auf diesem Wege kann die Vereinbarkeit der eigentümergeitigen Bebauungsabsichten mit den Planungszielen der Stadtverordnetenversammlung geklärt werden. Zugleich sind im weiteren Planverfahren auch die Lösungsvorschläge der Eigentümerin aufzugreifen, zu prüfen und in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen.

Daher ist für die nördliche und südliche Speicherstadt die Sicherung des Uferweges, eingebettet in ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept über einen Bebauungsplan erforderlich.

Für die südliche Speicherstadt wurde, mit der zunächst allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36-3 - Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges - durch die Stadtverordnetenversammlung den übergeordneten und den eigenen gesamtstädtischen Planungszielen nachgekommen.

Für die südliche Speicherstadt wurde zur Sicherung bereits einer möglichen Wegevariante in unmittelbarem Anschluss an die bereits gesicherte Wegeföhrung über die Straße „Am Speicher“ ein Gestattungsvertrag (Juli 2011) zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den Eigentümerinnen der Flächen über die Wegeföhrung von Nord nach Süd durch die südlichen Speicherstadt abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre zwar die Wegeföhrung durch die südliche Speicherstadt auf Grundlage des Gestattungsvertrags möglich, jedoch stellt diese Variante nur eine von mehreren Handlungsoptionen dar. Eine weitere Variante wäre die gesamte Uferkante im Bebauungsplangebiet mit einem öffentlichen Uferweg zu erschließen. Die verschiedenen Möglichkeiten der Wegeföhrung waren jedoch bis zum Aufstellungsbeschluss noch nicht untersucht worden, da das Überprüfen von städtebaulichen Konzepten vor dem Hintergrund einer tatsächlichen Realisierung und das Erarbeiten von alternativen Entwurfsvarianten grundsätzlich Kernbestandteil von Bebauungsplanverfahren ist. Ebenso sollen im Bebauungsplanverfahren, die über das allgemeine städtebauliche Konzept der Gesamtspeicherstadt hinausgehenden, konkreten

Entwicklungsinteressen der Grundstückseigentümer geprüft und in die bauplanungs-rechtliche Abwägung einbezogen werden.

Dem Uferweg kommt im Bereich der Speicherstadt in ihrer Gesamtheit insofern besondere Bedeutung zu, als dass hier vielfältige Blickbeziehungen zum Lustgarten, zum Landtag, der Nikolaikirche, aber auch über die Havel zum Kiewitt und nach Hermannswerder sowie zum Brauhausberg gegeben sind, die die breite Palette der besonderen Stadtstruktur Potsdams widerspiegeln.

Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich der Uferwegekonzeption

Um eine ausgewogene planerische Entscheidung hinsichtlich der Wegeführung zu treffen und alle öffentlichen und privaten Belange ausreichend zu würdigen, sollen verschiedene Wegeführungen unter Einbeziehung der Vor- und Nachteile sowohl für die Landes-hauptstadt Potsdam als auch der überwiegend privaten Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich untersucht werden. Besonderes Augenmerk wird auf die Möglichkeiten zur Wegeführung in unmittelbarer Ufernähe und der dann möglichen Situierung des Magazins 6 gelegt werden müssen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sollen die Ergebnisse dieser Variantenuntersuchung der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Entscheidung über den Verlauf des Uferweges spätestens mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgestellt werden.