



**Betreff:**

öffentlich

**Städtebauliches Gestaltungskonzept Wasserseite (Nördliches Havelufer)**

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	05.11.2002
	Eingang 02:	
	IV.1.61.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.12.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- das Städtebauliche Gestaltungskonzept "Wasserseite" wird als teilräumliche Ergänzung des Ufer- und Stegkonzeptes (DS 02/SVV/0630) zur Schaffung eines Orientierungsrahmens für stadtgestalterische Fragen zur Kenntnis genommen (s. Anlagen)
- für die Berücksichtigung stadtgestalterischer Fragen bei der Aufstellung von im Geltungsbereich dieses Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes liegenden Bebauungsplänen sollen folgende Gestaltungsprinzipien als Orientierungsrahmen verwendet werden:
  - Freihaltung der Uferzonen von Bebauung in einer Tiefe von 30 m und Herstellung eines öffentlich zugänglichen Uferwegs
  - Gliederung des Siedlungskörpers durch Grünzäsuren und Blickfenster mit öffentlicher Zugänglichkeit zur Uferzone
  - Begrenzung der Höhen der uferseitig angrenzenden Gebäude auf 15 m
  - offene Bauweise der uferseitig angrenzenden Gebäude
- vorrangig für die Gebiete
  - Zeppelinstraße/"Kraftwerk Nord"

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 Umsetzung des bereits vollständig finanzierten Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" zieht keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen nach sich. Finanzielle Auswirkungen können erst dann entstehen, wenn zur Umsetzung der jeweiligen Bebauungspläne Flächenankäufe durch die Stadt zur Realisierung des hier vorgesehenen öffentlich zugänglichen Ufergrünzugs oder Pflanzmaßnahmen zur Herstellung von öffentlichen Grünanlagen oder auch Pflegemaßnahmen an diesen Grünanlagen erforderlich sind. Dies wäre auf der Grundlage der noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren im Verantwortungsbereich der jeweiligen Fachbereiche mit den dort zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln zu gegebenem Zeitpunkt zu veranlassen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

## **Begründung:**

### **Kurzeinführung**

#### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung/Begründung (4 Seiten)
- Anlage 2: Städtebauliches Gestaltungskonzept "Wasserseite" (Auszüge, 31 Seiten)
- Anlage 3: Pläne zum Städtebaulichen Gestaltungskonzept "Wasserseite", i.e.
  - o Plan "Stadtgestaltungs- Grobanalyse"
  - o Plan "Gestaltungs- und Baumassenkonzept"
  - o Plan "Maßnahmenkonzept" (insgesamt 3 Pläne)

Ein Exemplar der vollständigen Textfassung des Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" wird den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

#### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die städtebauliche Gestaltung des Siedlungskörpers von Potsdam ist bereits Gegenstand verschiedener Gestaltungskonzeptionen und Gestaltungssatzungen gewesen, deren Erarbeitung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet worden ist oder die bereits nach Erarbeitung abschließend durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt worden sind. Während die aktuell in Bearbeitung befindlichen Gestaltungssatzungen auf eine verbindliche bauordnungs-rechtliche Steuerung der Gestaltung von baulichen Anlagen in einzelnen Vorstädten gerichtet sind, haben die vorliegenden stadtgestalterischen Konzepte, deren Verbindlichkeit erst in nachfolgenden Verfahren hergestellt werden kann, als informelle Planungen unterschiedlicher Maßstäblichkeit die Festlegung stadtgestalterisch bedeutender Bestandteile des Siedlungsgebietes in ausgewählten Bereichen, so etwa den Stadteingängen oder einzelnen Siedlungsteilen, zum Gegenstand. Aus Kapazitätsgründen hat die Einbringung dieser Vorlage erst zu diesem Zeitpunkt erfolgen können.

Mit dem hier vorgelegten Städtebaulichen Gestaltungskonzept "Wasserseite" soll der Blickwinkel der Betrachtung auf einen bislang noch nicht ausreichend untersuchten Bereich, nämlich auf die Erlebbarkeit der Stadt Potsdam vom Wasser sowie umgekehrt auch die Erlebbarkeit des Wassers vom Ufer aus, gerichtet werden. Die Bereiche der Havel sind als wichtige Bestandteile der Potsdamer Kulturlandschaft auch unter Aspekten der Stadtbildqualität und unter Würdigung der zunehmenden Bedeutung des Wassertourismus und der Freizeitnutzung für die Imagewirkung der Stadt von Bedeutung.

Ziel dieser Gestaltungskonzeption ist es, eine qualifizierte Einbindung der stadtgestalterischen Qualitäten in dem hier untersuchten Gebiet bei der weiteren planerischen Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Das städtebauliche Gestaltungskonzept "Wasserseite" beschränkt sich auf das nördliche Ufer der Havel zwischen der Eisenbahnbrücke Pirschheide und dem Bereich Schiffbauergasse, jeweils in einer Tiefe bis zur angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Zeppelinstraße, Breite Straße, Straße Am Kanal sowie Berliner Straße) und bezieht darüber hinaus auch die von der Wasserseite erlebbaren städtebaulichen Dominanten mit ein.

Mit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu den relevanten Ergebnissen des Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" soll daher auch eine entsprechende Bindung für das Verwaltungshandeln erreicht werden.

#### **Kernaussagen des Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite"**

Das Städtebauliche Gestaltungskonzept "Wasserseite" liegt mit der hier gewählten Maßstäblichkeit von 1: 5.000, teilweise auch 1: 2.500, zwischen der Ebene der Flächennutzungsplanung und Bereichsentwicklungsplanung und der Ebene der Bebauungsplanung und Gestaltungssatzung.

Für das untersuchte Gebiet ist auf der Grundlage einer Bestandsermittlung und einer Auswertung der zum Erarbeitungszeitpunkt vorliegenden Planungen eine **Grobanalyse**

**zur Stadtgestaltung** erarbeitet worden. Hieraus sind Erkenntnisse zu den vorliegenden **Sichtbeziehungen**, den bestehenden **Baustrukturen** und **Gebäudetypologien** sowie zur vorhandenen **Grün- und Uferausstattung** und der Funktion der **Straßentrassen** und **Brücken** gewonnen worden.

Im Rahmen der Grobanalyse zur Stadtgestaltung ist deutlich geworden, dass die morphologischen Strukturen des Hafelufers immer wieder neue Blickbeziehungen schaffen, die den besonderen Reiz der Wasserseite ausmachen.

Es ist festgestellt worden, dass für den stadtgestalterischen Wert des Wassers vor allem die **Sichtbeziehungen** von Bedeutung sind, die von öffentlich zugänglichen Punkten und Trassen angeboten werden (z. B. Im Bogen, Kastanienallee, Am Alten Markt sowie die Aussichtspunkte und Panoramawege).

Die das Gebiet prägenden **Baustrukturen** lassen sich in folgende Bereiche gliedern:

- kleinteilige offene Strukturen (z. B. im Bereich der Berliner Straße)
- geschlossene Siedlungsstrukturen (z. B. in der Siedlung Schillerplatz, in der Kiezstraße)
- Großstrukturen des Wohnens (z. B. am Kiewitt, an der Neustädter Havelbucht, Am Kanal)
- Großstrukturen im Bereich Gewerbe, Verwaltung, Dienstleistung, Bildung und Kultur (z. B. Landesbausparkasse, Henning- von Tresckow- Straße, Schiffbauergasse)
- Großstrukturen im Bereich Sport und Erholung (am Luftschiffhafen).

Vom Wasser erlebbar wird dabei ein relativ kleinteiliger Strukturwechsel, der eine zusätzliche Gliederung durch prägende Grünbereiche und den Bahndamm westlich der Stadtmitte erfährt.

Die Analyse der **Gebäudetypologie** hat verdeutlicht, dass bei aller Differenziertheit der Einzelformen der Baukörper (historische Landmarken, silhouettenprägende Hochbauten, bedeutungsvolle Solitärbauten, Ensembles und sonstige Gebäude) doch eine gewisse Konzentration von silhouettenprägenden Gebäuden im Zentrum durch die Kirchen und eine Reihe von Wohnhochhäusern besteht.

Typische Erscheinungsformen der **Grünstrukturen** im Gebiet sind das Ufergrün einschließlich des Verkehrsgrüns und grüner Pufferzonen als wesentliches Gestaltungselement der Wasserseite, parkartige Grünanlagen (z. B. um die Villa Carlshagen oder vor der Siedlung Schillerplatz), der Wald im Übergang zur Pirschheide und die Kleingartenanlage am Hinzenberg. Die uferbegleitenden Wege sind größtenteils der Öffentlichkeit durchgehend zugänglich gemacht worden.

Die Ausbildung der **Uferkante** ist vorwiegend mit Bepflanzungen natürlich gefasst und nur in den stadttinneren Bereichen technisch verbaut.

Für die Erschließung und Erlebbarkeit spielen auch die in Ufernähe begleitenden **Straßentrassen** und die beiden **Straßenbrücken** eine große Rolle.

Aus diesen Erkenntnissen wurde die Darstellung von **Problemfeldern** für die Stadtgestaltung im untersuchten Gebiet abgeleitet.

Städtebauliche Probleme werden in stadtgestalterisch störenden Gebäuden (z. B. das Hotel Mercure) gesehen, für die eine langfristige Veränderung angestrebt werden sollte. Als stadtgestalterisch problematische Bereiche, die jedoch zugleich erhebliche Potenziale aufweisen, werden das Gebiet um die Türkstraße mit seiner heterogenen und ungeordneten Struktur, der Bereich Holzmarktstraße/Brückenkopf Humboldtbrücke mit seiner heterogenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur und den überdimensionierten Verkehrsanlagen sowie der Bereich Zeppelinstraße/"Kraftwerk Nord" mit der hier prägenden heterogenen Bebauung, der unvollständigen Uferzone und der insgesamt guten Lage und Anbindung bezeichnet.

Darauf aufbauend ist im **konzeptionellen Teil** dieser Arbeit ein **Gestaltungs- und Baumassenkonzept** entwickelt und auf mögliche **Potenziale** hin überprüft worden.

Veränderungen werden daher in verschiedenen Bereichen für erforderlich gehalten, so unter anderem auch im Bereich Zeppelinstraße/"Kraftwerk Nord" und im Areal Türkstraße/Holzmarktstraße. Das Gestaltungs- und Baumassenkonzept veranschaulicht in einer generalisierten isometrischen Darstellung die gestalterischen Prinzipien und Probleme (vgl. die entsprechenden Pläne). Als mittel- bis langfristige Potenziale wurden hieraus verschiedene Teilflächen festgestellt und bewertet. Für viele der vorgeschlagenen Teilflächen sind bereits Planverfahren in Aufstellung oder zwischenzeitlich bereits abgeschlossen.

Zu den stadtgestalterisch prägenden Elementen der **Höhenentwicklung**, der **verkehrlichen Trassen**, des **Grüns** und der **Gewässer** sind konkrete Vorschläge entwickelt worden.

Die erarbeiteten Vorschläge zur Höhenentwicklung orientieren darauf, den historischen und städtebaulich- funktionellen Landmarken stärkere Wirkung zu verleihen. Stadtgestalterisch neu gefasst werden müsste der nördliche Brückenkopf der Humboldtbrücke mit der hier vorhandenen riesigen Verkehrsfläche. Brückenbauwerke im Uferbereich für Fußgänger und Radfahrer, etwa im Bereich des Schafgrabens oder des Stadtkanals, könnten zu einer weiteren Qualifizierung des Uferbereichs beitragen. Das Stadtgrün als gestalterisch wichtigstes Element sollte weiterentwickelt werden und in seiner gliedernden und akzentuierenden Funktion gezielt eingesetzt werden. Eine Zone von 30 m vom Ufer sollte frei von Bebauung bleiben, Ausnahmen davon sollten besonderen gestalterischen

Anforderungen entsprechen. Der Uferweg sollte erweitert und ausgebaut werden. Die Wiederherstellung des Stadtkanals mit den hier zu errichtenden Brücken kann zu einer Wiederbelebung historisch gewachsener Stadtqualitäten führen.

Gesondert betrachtet wurden außerdem die **Typologien** der einzelnen vorgeschlagenen räumlichen Bereiche, die **Bauweise**, **Silhouette** und mögliche **Erlebnisräume**.

Die nördliche Uferzone der Havel lässt sich typologisch in drei Bereiche gliedern, die Stadtmitte mit dem westlichen und östlichen Kernstadtrand (zwischen der Hochhausgruppe an der Neustädter Havelbucht und Humboldtbrücke), die westlichen und östlichen Stadtergänzungen (Bereiche Neustädter Havelbucht/Kiewitt und Schiffbauergasse) sowie die westlich und östlich angelagerten Vorstadtbereiche. Damit korrespondiert auch die Bauweise, von kompakten Strukturen in der Kernstadt bis hin zu offenen, stark durchgrünten Strukturen in den Randbereichen. Die Silhouette ist geprägt durch die wenigen hohen Türme der Sakralbauten vor den umgebenden Hügeln, zugleich aber auch beeinträchtigt durch die Wohnhochhäuser insbesondere am Zentrumsrand. Für die weitere Ausprägung der Stadtsilhouette sollte eine Einfügung von Dominanten nur in Verbindung mit entsprechender gestalterischer Qualität oder funktionaler Bedeutung erfolgen. Die Qualität der Uferzonen als mögliche Erlebnisräume sollte durch schrittweise Komplettierung des Ufergrünzugs erfolgen, wie es bereits im Rahmen laufender Planverfahren angestrebt wird. Die Qualität der Uferzonen als Erlebnisräume lebt auch durch einen spannungsvollen Richtungswechsel und das unterschiedliche Gegenüber.

Die aus der Erarbeitung des Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" entwickelten Empfehlungen wurden in einem **Maßnahmenkonzept** zusammengefasst. Es enthält Zielsetzungen für den **Uferbereich**, die **Grüngliederung**, die **Höhenentwicklung** und die **Bauweise** und bezieht die bereits genannten **Potenziale** ein, die nach ihrer Dringlichkeit eingestuft werden.

Die hierzu formulierten Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**Uferbereich:** die prinzipielle Freihaltezone am nördlichen Ufer der Havel soll 30 m tief sein. Sie soll nur in Ausnahmefällen, nämlich bei Vorliegen einer historischen oder städtebaulich- funktionelle Begründung, unterschritten werden dürfen. Ein öffentlicher Uferweg soll die Havel im Stadtgebiet erlebbar machen.

**Grüngliederung:** die vorhandenen oder zu schaffenden Grünzäsuren sollen die Verbindung aus den Baufeldern zum Wasser und umgekehrt ermöglichen. Die bestehenden Parkanlagen sollen erhalten und, sofern möglich, geöffnet werden.

**Höhenentwicklung:** die wasserseitigen Baufelder sollen eine prinzipielle Höhenbegrenzung von 15 m erhalten. Sie sollten nur in begründeten Ausnahmen überschritten werden.

**Bauweise:** die Uferbebauung soll grundsätzlich offen erfolgen.

Die größten konkreten **Potenziale** für eine stadtgestalterisch angemessene Entwicklung der nördlichen Haveluferzone liegen im Bereich "Zeppelinstraße/Kraftwerk Nord", im Bereich

"Türkstraße" sowie am nördlichen Brückenkopf der Humboldtbrücke. Für diese Gebiete sollte aufgrund einer Bedarfsanalyse eine Strategie zum weiteren Vorgehen entwickelt werden.

### **Zur Verwendung der Ergebnisse des Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" in der städtebaulichen Planung**

Die ausführliche Untersuchung stellt für die Bewältigung stadtgestalterischer Fragen einen qualifizierten Fachbeitrag dar, der gerade in seiner systematisch aufbereiteten Form zu einer fundierteren Einbeziehung stadtgestalterischer Aspekte in der städtebaulichen Planung beitragen kann, auch wenn nicht jedes Detail der Untersuchung verwaltungsseitig mit der hier vorgeschlagenen Gewichtung verwendet werden kann.

Die Verwendung von Zwischenergebnissen dieses städtebaulichen Gestaltungskonzeptes in den laufenden Planverfahren der jüngsten Zeit sowie umgekehrt auch die Einbeziehung der planerischen Konzepte aus den laufenden Planungen in das städtebauliche Gestaltungskonzept "Wasserseite" haben daher bereits vor einer förmlichen Bestätigung dieses Konzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung zu einer gegenseitigen Qualifizierung der jeweiligen Planungen beitragen können.

Das Städtebauliche Gestaltungskonzept "Wasserseite" kann damit auf sinnvolle Weise zur Ergänzung eines weiteren stadtgestalterischen Themenfelds im Rahmen der bisher für andere Teile des Stadtgebietes vorliegenden Gestaltungskonzepte und Gestaltungssatzungen beitragen und rundet zugleich auch die vorliegenden Untersuchungen, Konzepte und Beschlüsse zur Ufer- und Steganlagenthematik, mit denen es abgestimmt ist, um gestalterischen Fragen ab.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann das Städtebauliche Gestaltungskonzept "Wasserseite" durch die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen werden und hierzu beschlossen werden, dass die unter Punkt 2 der Beschlussvorlage getroffenen Festlegungen als Orientierungsrahmen für die Berücksichtigung stadtgestalterischer Fragen bei der Aufstellung von im Geltungsbereich des Städtebaulichen Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" liegenden Bebauungsplänen verwendet werden sollen. Ferner kann auch der unter Punkt 3 der Beschlussvorlage formulierte Prüfauftrag an die Verwaltung zu den hier aufgeführten Gebieten ausgesprochen werden.

Anlage 1: Kurzeinführung/Begründung (4 Seiten) - sh. Sachlage

Anlage 2: Städtebauliches Gestaltungskonzept "Wasserseite" (Auszüge, 31 Seiten) - sh. Originalvorlage

Anlage 3: Pläne zum Städtebaulichen Gestaltungskonzept "Wasserseite", i.e.

- Plan "Stadtgestaltungs- Grobanalyse"
- Plan "Gestaltungs- und Baumassenkonzept"
- Plan "Maßnahmenkonzept" (insgesamt 3 Pläne)

sh. Originalvorlage