

Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt-Süd“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplanes

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange. Die wesentlichen Planungsziele waren dabei die Wiedererrichtung der Magazine 4, 6 und 12, die Sicherung der Nutzung des öffentlichen Raumes, wie z.B. der Platz „Zur Königlichen Hofbrauerei“ sowie die durchgängige Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer. Im Zuge des Verfahrens wurde der Geltungsbereich um die Flächen des Magazins 12 reduziert, da sich die wasserrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Wiedererrichtung des Magazins 12 in unmittelbare Nähe zum Wasserwerk „Leipziger Straße“ nicht ausräumen ließen.

Im Bebauungsplan werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen werden im Wesentlichen auf sogenannte Nachbarschaftsläden beschränkt. Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie standortgerecht dimensioniert sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 5 denkmalgeschützte Gebäude. Die Wiedererrichtung der Magazine 4 und 6 in historischem Kontext wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen erfolgte mit Hinblick auf die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des Gesamtareals nahezu gebäudescharf. Die Festsetzungen zu maximal zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen orientiert sich ebenfalls am historischen Vorbild. Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer werden entsprechend Flächen mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit festgesetzt. Des Weiteren ist die Errichtung einer kleinen Steganlage zur Nutzung für die Bewohner des Gebietes und als Anlegemöglichkeit für muskelkraftbetriebene Boote zulässig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotebebauungsplan; es besteht somit keine Umsetzungspflicht.

Auf Grund der Lage an der Leipziger Straße und den damit verbundenen Lärmauswirkungen wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Hinsichtlich der direkten Lage an der Havel wurden Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasserschutz aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Im Norden grenzt die Wohnbebauung der sogenannten „mittleren“ Speicherstadt mit der Straße „Am Speicher“ an den Geltungsbereich. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die „Leipziger Straße“, im Süden durch das Flurstück 580, der Fläche des ehemaligen Magazin 12 und im Westen durch die Wasserflächen der Havel begrenzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Er umfasst die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht, sowie Gutachten zu den Themenfeldern Lärm, Hydrologie und Niederschlagswasserbeseitigung. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung beschränkte sich auf die

Ermittlung des Eingriffs, der bei der Errichtung der Steganlage zu erwarten ist. Für die Steganlage wurde ein Ausgleich in Form einer Ausgleichszahlung in Höhe von 8000 Euro errechnet. Diese Ausgleichszahlung kommt der Renaturierung des Aradosees in Potsdam zu Gute. Die Zahlung ist durch den Bauherren der Steganlage im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu entrichten.

Eine darüberhinausgehende Eingriffsbilanzierung war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehenden Baurechte schafft.

Die Belange des Naturhaushalts und der Umwelt wurden ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Dies umfasst die Bereiche Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Mensch und Landschaftsbild.

Es wurden folgende Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

Schalltechnisches Gutachten

Untersucht wurde dabei der Einfluss von Straßenlärm, Schiffs- und Schienenlärm auf den Geltungsbereich. Im Ergebnis ist hinsichtlich Schiffs- und Schienenlärm nicht mit der Überschreitung von relevanten Geräuschpegeln zu rechnen. Die von der Leipziger Straße ausgehenden Geräuschmissionen sind jedoch nicht unerheblich. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle nicht möglich. Daher kommen im Geltungsbereich ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen, wie schallabgewandte Grundrißlösungen, schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, verglaste Balkone etc. in Frage. Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Planung übernommen.

Hydrologische Untersuchung

Hier wurde die Auswirkungen der Lage des Geltungsbereiches in unmittelbarer Havelnähe sowie im Einflussbereich des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) betrachtet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches bei hochwasserangepasster Bauweise möglich ist. Es wurden entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise (z.B. Verzicht auf Kellerfenster, höhergelegene Hauseingänge, ggf. nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen etc.) sowie zur Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes in die Planunterlagen aufgenommen. Darüber hinaus wurde die Mindesthöhenlage der Oberkante der Erdgeschossfußböden festgesetzt. In der Begründung wird ausführlich auf die Ergebnisse des Gutachtens eingegangen.

Niederschlagswasserkonzept

Hier wurden die Entwässerungssituation und die daraus resultierende Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers betrachtet. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Versickerungseignung zwar gegeben, jedoch auf Grund zu erwartender Auffüllungen und mit besonderem Hinblick auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone II und III nur sehr eingeschränkt möglich ist. Jedoch ist durch die Einleitung in die Havel, die Ableitung in den Regenwasserkanal sowie durch eine minimale Versickerungseignung des Gebietes über die belebte Bodenzone eine Verbringung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Für eine Einleitung in die Havel sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung zu erbringen.

Es wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die die Befestigung von Flächen insbesondere im Bereich der Wasserschutzzonen regelt.

Eingrünung

Da der industrielle Charakter der Gesamtanlage erhalten bzw. wieder hergestellt werden soll, wurde auf die Festsetzung von z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung verzichtet. Die in einer

früheren Genehmigungsplanung beauftragte Pflanzung von 18 Laubbäumen, die bisher noch nicht umgesetzt wurde, ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung der Lärmauswirkungen und unter Berücksichtigung der Festsetzung zum Hochwasserschutz durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 12.02.2016. Es ging eine Stellungnahme ein. Diese bezog sich auf die Bebaubarkeit der Fläche des geplanten Magazins 12, hinsichtlich der Größe und Höhe des geplanten Gebäudes, der Zulässigkeit eines Garagengeschosses, der Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück sowie der Führung des Uferweges im Grundstücksbereich. Die Hinweise zur Gebäudekubatur und Uferweg wurden in den Bebauungsplan aufgenommen da sie denkmalpflegerisch und städtebaulich vertretbar waren.

Das gegenständliche Grundstück wurde im weiteren Verfahren aus dem Bebauungsplan herausgelöst. Es bestanden Bedenken hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes mit Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum „Wasserwerk Leipziger Straße“ und die damit verbundene Sicherung der Trinkwasserversorgung von Teilen der Landeshauptstadt Potsdam. Diese konnten im Verlauf des Planungsverfahrens nicht ausgeräumt werden.

Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 28.01.2016 bis zum 12.02.2016. Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein. Bei den Trägern öffentlicher Belange (10), die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es gingen 6 Stellungnahmen ein, die keine Hinweise und Anregungen enthielten.

Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Lage des Uferweges und die daraus resultierende Situierung des Magazins 6
- die Einhaltung der historischen Bezüge und die Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung mit Hinblick auf die historische Baustruktur der Speicherstadt
- die Lage von Teilflächen des Geltungsbereichs im Einflussgebiet des HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) und den damit verbundenen Hinweis diese Flächen aus Vorsorgegründen nicht zu bebauen
- Ablehnung der Wiedererrichtung von Magazin 12 in unmittelbarer Nähe des Wasserwerkes mit seinen Trinkwasserfassungen und der Lage in der Wasserschutzzone II, für die ein Neubauverbot gilt, ggf. Begründung der Fläche in Verbindung mit Freizeitnutzungen
- die Unzulässigkeit von in die Wasserfläche der Havel hineinragender Gebäudeteile
- die Abgrenzung des Geltungsbereiches wasserseitig.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde aus den erarbeiteten Varianten für die Situierung des Magazins 6 in Kombination mit der Lage des Uferweges in direkter Wassernähe eine Vorzugsvariante ausgewählt. Diese führt den Uferweg unter einer Arkade des Magazins 6 direkt entlang des Havelufers. Wie bereits beschrieben wurde die Fläche des Magazins 12 in der weiteren Bearbeitung aus wasserschutzrechtlichen Gründen aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Zudem wurde die Zulässigkeit von in die Wasserfläche der Havel ragenden Gebäudeteilen für neu zu errichtende Gebäude ausgeschlossen. Der Geltungsbereich was-

serseitig umfasst jedoch nach wie vor Wasserflächen der Havel, da hier eine Steganlage geplant ist deren Art und Maß der Nutzung über den Bebauungsplan geregelt wird. Zudem wird durch die Festsetzung nur eines Baufensters für eine Steganlage die Ansiedlung von weiteren Stegen unterbunden. Dies dient zum einen der gewünschten städtebaulichen Ordnung an diesem Standort und unterbindet gleichzeitig die Beeinträchtigung des historischen Orts- und Landschaftsbildes durch eine sonst mögliche Vielzahl von Steganlagen.

3.2 Öffentliche Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß und § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 07.11.2016 bis zum 07.12.2016. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Behörden

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 03.11.2016 bis zum 09.12.2016. Es gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Bei den Trägern öffentlicher Belange (9), die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es gingen 4 Stellungnahmen ein, die keine Hinweise und Anregungen enthielten.

Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Ablehnung der Überplanung der Wasserflächen als Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung in Verbindung mit der Festsetzung einer Steganlage und fehlender Antragsunterlagen zur Steganlage
- die Abgrenzung des Geltungsbereiches wasserseitig
- Hinweis zur Überprüfung von Immissionsdaten
- Beschränkung der Regelungen und Klarstellung zur Einzelhandelsnutzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente, Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Wasserstraßenrechtliche Belange

Die Stellungnahme zu den wasserstraßenrechtlichen Belangen führte zu keiner Änderung der Planung. Es handelt sich zum einen um eine Angebotsplanung, sodass die Umsetzung der Steganlage hier bauplanungsrechtlich zwar ermöglicht wird, jedoch kein Umsetzungszwang besteht. Daher ist die Erbringung von Genehmigungsplanungen und Einholung von wasser- und schifffahrtsrechtlichen Genehmigungen für eine solche Anlage im Rahmen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Des Weiteren wurden keine Sachgründe genannt (z. B. Beeinträchtigung des Schifffahrtsverkehrs) die eine Steganlage verbieten.

Hinsichtlich der Überplanung der Wasserflächen gibt es bereits bundesweite Gerichtsurteile zu vergleichbaren Sachverhalten. Weiterführende Ausführungen dazu, mit Hinweisen zu den entsprechenden Gerichtsurteilen können der Abwägung entnommen werden.

Hinweise zu Immissionsdaten

Auch aus den Hinweisen zur Überprüfung der Immissionsdaten ergaben sich keine Änderungen der Planung. Die in der Stellungnahme genannten Richtlinien, die als Grundlage dieser Berechnungen dienen, haben sich im Zeitraum der Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht geändert, sodass eine Neubewertung der Immissionsdaten nicht notwendig ist.

Einzelhandelsnutzungen

Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen wurden die entsprechenden textlichen Festsetzungen angepasst. Im Wesentlichen sind grundsätzlich Läden zulässig, die der Nahversorgung im Sinne eines „Nachbarschaftsladens“ dienen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden die darüber hinaus gehend zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung anbieten, wurde gestrichen.

3.3 Erneute eingeschränkte Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Öffentlichkeit

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 12.06.2017 bis zum 12.07.2017. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Behörden

Die erneute eingeschränkte förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 19.05.2016 bis zum 19.06.2017. Es gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Bei den Trägern öffentlicher Belange (2), die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es ging 1 Stellungnahme ein, die keine Hinweise und Anregungen enthielt.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Inhalte der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) welche bereits in den Abwägungsprozess eingestellt sind; sie brachten daher keinen Erkenntniszugewinn. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

4. Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan „Speicherstadt-Süd“ ist Bestandteil der „Speicherstadt Potsdam“, die sich zwischen „Langer Brück“ und dem Gelände des „Wasserwerkes Leipziger Straße“ entlang der Havel erstreckt. Für die Speicherstadt wurden, in Ihrer Gesamtheit, neue Nutzungsmöglichkeiten untersucht. Die Untersuchung der Nutzungen erstreckte sich von einem Standort des Landtages Berlin-Brandenburg in Verbindung mit Hotel-, Kongress- und Mes- senutzungen bis hin zu gewerblichen, Wohn- und Mischnutzungen.

Standortalternativen waren nicht zu prüfen, da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Bestandteil des Stadtgefüges an historischer Stelle handelt, der nun einer neuen Nutzung, insbesondere für den südlichen Teil, unter der Maßgabe der Erhaltung der historischen Baustruktur zugeführt wurde.

Hinsichtlich der Stellung des wieder zu errichtenden Magazins 6 und der Wegeführung des Uferweges wurden in Verlauf des Verfahrens verschiedene Varianten geprüft. Die Vorzugs- variante wurde, zur Umsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Abwägung

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Planverfahren der planerischen Abwägung durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt-Süd“ der Landeshauptstadt Potsdam ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 31.01.2018 als Satzung beschlossen worden; im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be- lange sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung
(Siegel)

