



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, Aufstellungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	16.11.2017
	Eingang 922:	16.11.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
06.12.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" ist im Teilbereich Ehemalige Wagenhalle nach § 2 Abs. 1 BauGB in einem 2. Änderungsverfahren zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans ist das vorliegende städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).
4. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 5).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1					30	geringe

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Teilbereich Ehemalige Wagenhalle ein Änderungsverfahren zum geltenden Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept	(1 Seite)
Anlage 4	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)
Anlage 5	Prioritätenfestlegung	(1 Seite)

**Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Ehemalige Wagenhalle.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs Ehemalige Wagenhalle des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Grenze der Bahnanlage, nördliche Grenze des Sondergebiets SO 6 Multifunktionale Veranstaltungshalle sowie nördliche Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center",
- im Osten: östliche Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- im Süden: südliche Grenzen des Sondergebiets SO 6 Multifunktionale Veranstaltungshalle und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- im Westen: westliche Grenze des Sondergebiets SO 6 Multifunktionale Veranstaltungshalle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 135 der Flur 4 in der Gemarkung Potsdam. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes. Der Ende der 1990er Jahre errichtete sechsgeschossige Gebäudekomplex des Potsdam-Centers, der unmittelbar an das Areal angrenzt, besteht zum einen aus einem parallel zur Bahnlinie verlaufenden Baukörper (mit Einkaufscenter und Kino) im Norden sowie aus einem weiteren Gebäude im Süden. Die Gebäudestruktur wird durch den denkmalgeschützten Wasserturm ergänzt, der zusammen mit der ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Wagenhalle eines der letzten Zeugnisse des Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) darstellt. Im Westen grenzt das Südportal des Hauptbahnhofes mit seinem Querriegel an. Im Norden erstrecken sich die Bahnlinien und im Süden befinden sich ein Taxistand sowie ein Busparkplatz. Der gesamte südlich der Bahntrasse gelegene Teil des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" (inklusive der ehemaligen Wagenhalle) wird durch die Friedrich-Engels-Straße erschlossen.

Die im Osten an das Grundstück angrenzenden Wohnbauten mit anteiligen Pflegewohnungen wurden zwischen 2007 und 2010 auf einem Teil des ehemaligen RAW-Geländes errichtet. Das Quartier besteht aus vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden, von denen zwei als L-förmiger Baukörper zur Bahnlinie und zur östlich gelegenen Halle fungieren. Zwischen den Wohngebäuden und der Halle befindet sich ein privater, kostenpflichtiger Parkplatz. In den zurückliegenden Jahren haben verschiedene Erwerber immer wieder auf einen Abbruch des Denkmals aufgrund wirtschaftlicher Unzumutbarkeit gedrängt. Eine positive Entwicklung der ehemaligen Wagenhalle auf Grundlage der gegenwärtigen Festsetzungen konnte in den vergangenen Jahren nicht eingeleitet werden.

Die ehemalige Wagenhalle ist zum Teil leerstehend (ehemals Casino und Billardsalon). In der Halle befinden sich derzeit noch ein Sexkino und -shop sowie ein Dönerimbiss. Weitere Nutzungsverhältnisse laufen in absehbarer Zeit aus.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird der Bereich als Sonderbaufläche Bahnhof dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des Teilbereiches wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren verzichtet (Darstellungsschwelle des FNP: 2 ha).

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.03.2002 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" gefasst (DS 02/SVV/0073) und in ihrer Sitzung am 30.01.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich Bahnhofspassagen als Satzung beschlossen (DS 12/SVV/0824). Anlass für die Planungen waren die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des neuen Potsdamer Hauptbahnhofes inklusive des Umfeldes sowie nachfolgender Anpassungsbedarf zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam.

Die ehemalige Wagenhalle wurde mit dem benachbarten Parkplatz inzwischen weiter veräußert. Der neue Eigentümer plant die Errichtung eines Hotels (inklusive Appartements). Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll für die Zwecke des Hotels um- und teilweise überbaut werden; auf dem angrenzenden Parkplatz ist die Errichtung eines ergänzenden Neubaus vorgesehen. Es ist vorgesehen, im projektierten 2-Sterne-Hotel ca. 180 Zimmer à ca. 20 m² sowie rund 60 Longstay-Appartements à 20 bis 35 m² unterzubringen.

Dieses durchaus standortbezogene Nutzungsprofil, das zudem der steigenden touristischen Nachfrage entspricht, lässt gegenüber der offensichtlich nicht tragfähigen isolierten Nutzung als multifunktionale Veranstaltungshalle ohne weitere Nachfrageverankerung eine nachhaltige Einordnung des Denkmals in einen übergreifenden, in sich auch wirtschaftlich funktionsfähigen Nutzungszusammenhang erwarten. Damit wird nicht nur der längerfristige Fortbestand des Denkmals und seine Nutzung gesichert; die aktuell geführten Diskussionen zu einer denkmalverträglichen Ausgestaltung des Projektes zeigen auch die Möglichkeiten, mit einer guten Einordnung der ergänzenden Hotelfunktionen in die Shedhalle deren Struktur und Charakter besser erlebbar zu machen.

Der Vorhabenträger hat gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam ein Werkstattverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen ein städtebaulich-architektonischer Entwurf entwickelt werden sollte, der die Grundlage für die Bebauungsplanänderung darstellt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center". Das Bestandsgebäude liegt im als Sondergebiet SO 6 Multifunktionale Veranstaltungshalle festgesetzten Bereich. Die angrenzende Parkfläche (Fläche für den vorgesehenen Neubau) ist gemäß Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat). Ein Teil dieser Fläche (östliche Grundstücksgrenze) unterliegt grünordnerischen Festsetzungen. Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für die skizzierte Entwicklung sowie zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans im Teilbereich Ehemalige Wagenhalle erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Wagenhalle nebst Umfeld unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen und Immissionsbelastungen bei hoher städtebaulicher Qualität. Die Planungen zum Umbau des Leipziger Dreiecks sind mit zu beachten.

Das vorliegende städtebauliche Konzept aus dem Werkstattverfahren soll Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren werden (siehe Anlage 3). Die detaillierten städtebaulich- und architektonisch-quantitativen und -qualitativen Rahmenbedingungen sind im weiteren Planverfahren auszuloten.

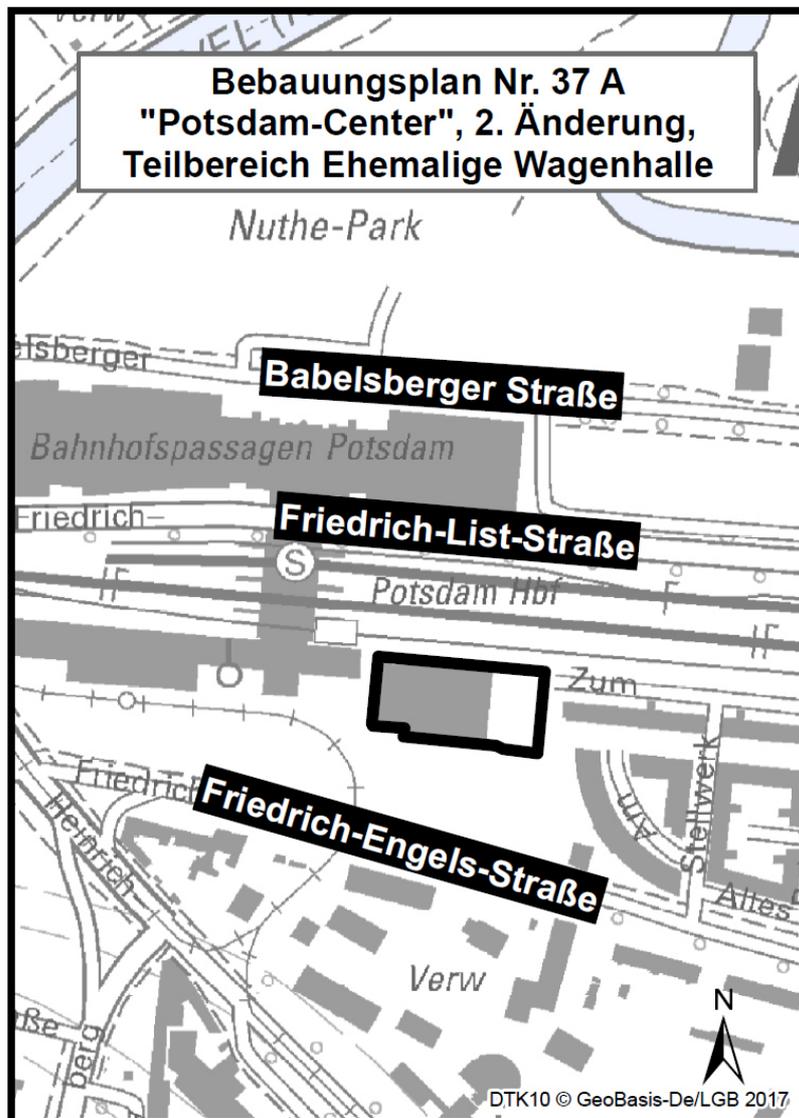
Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich anknüpfend an die bereits untersuchten Auswirkungen schwerpunktmäßig auf die Themenfelder und Schutzgüter Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erstrecken. Die im Bebauungsplan formulierten Anforderungen an den Schallschutz und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind übertragen auf die geplante Hotel- und Appartementnutzung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Verfahrens ist darauf zu achten, die Longstay-Appartements hinsichtlich

der eindeutigen Nicht-Anwendung des Potsdamer Baulandmodells und immissionsschutzrechtlichen Belangen klar von einer allgemeinen Wohnnutzung abzugrenzen.

Rechtliche Voraussetzungen

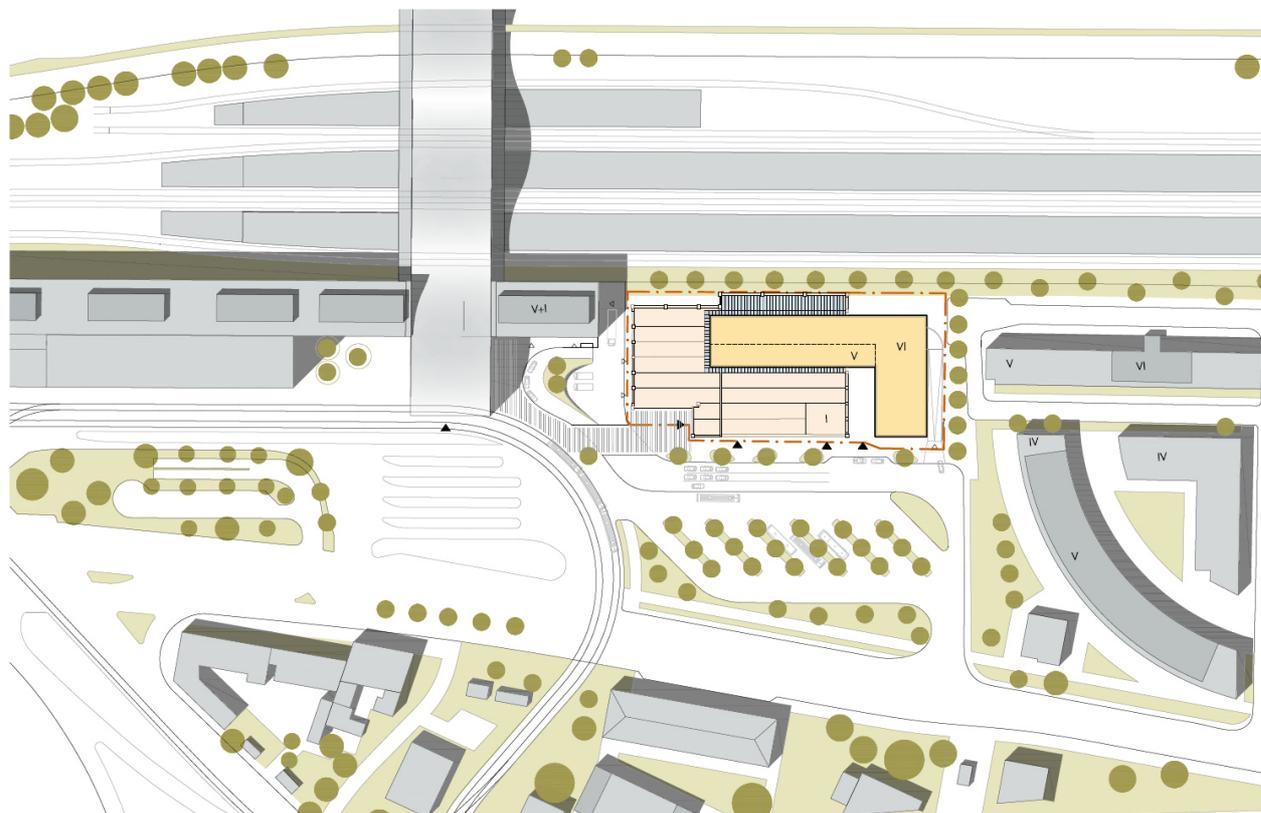
Die gesetzlichen Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" im Teilbereich Ehemalige Wagenhalle gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center",
Teilbereich Ehemalige Wagenhalle



Städtebauliches Konzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Stand Oktober 2017



Quelle: TCHOBAN VOSS Architekten GmbH

**Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren
im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

Im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Der Projektträger beabsichtigt die Realisierung eines auf die Örtlichkeit abgestimmten und verkehrsgünstig gelegenen Nutzungskonzeptes mit Hotel und Appartements, das neben dem Umbau der alten Wagenhalle einen ergänzenden Neubau vorsieht. Die Entwicklung, die Umnutzung und die Errichtung sowie die Vermietung von Immobilien sind zentrale Geschäftszwecke des Projektträgers; diesem kommt die Änderung des Planungsrechtes zugute.

Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

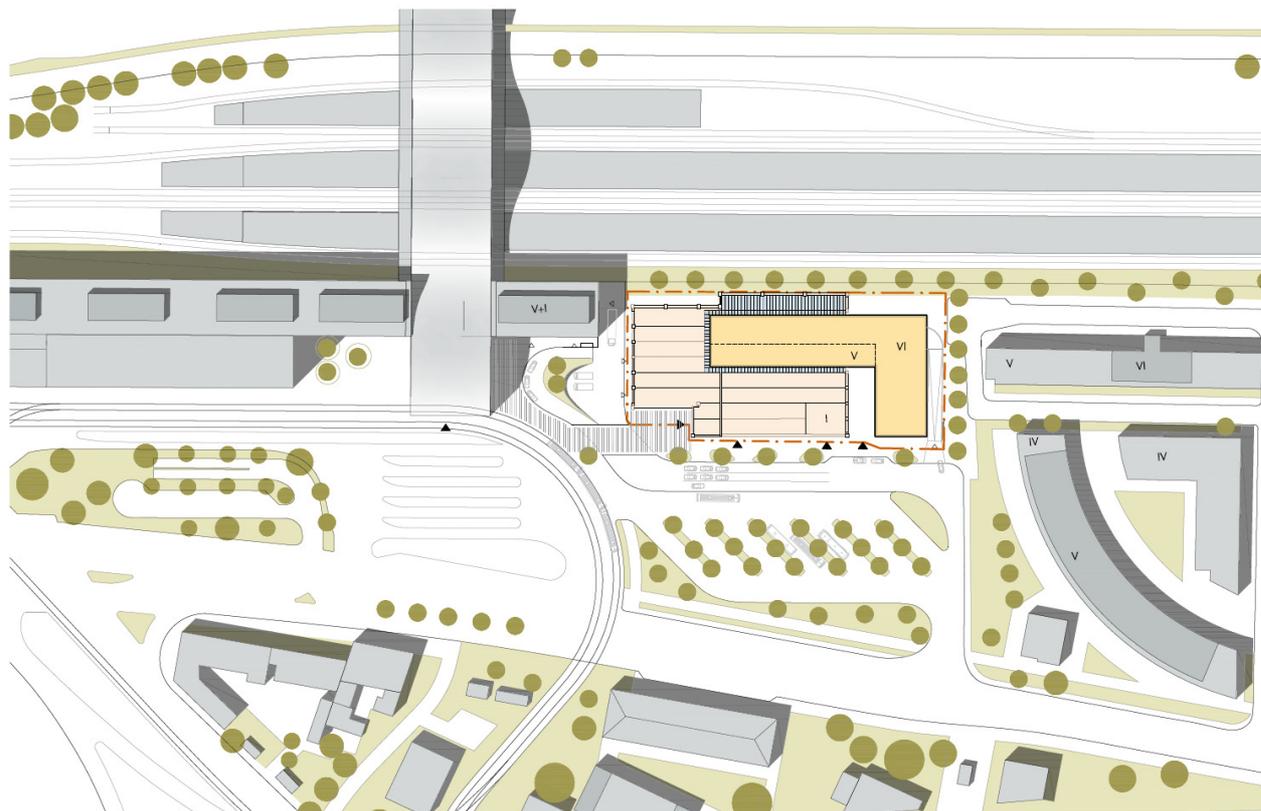
Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Ehemalige Wagenhalle soll die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das Interesse an der Erhaltung der ehemaligen Wagenhalle des Reichsbahnausbesserungswerkes sowie die kurzfristige Aufwertung des östlichen Bahnhofbereiches lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen. Es ersetzt das zwischenzeitlich zum Abschluss gebrachte 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", Teilbereich Holzmarktstraße.

Das Planverfahren liegt mit seiner Zielsetzung der Errichtung eines Hotels mit Appartements im privaten Interesse.

Städtebauliches Konzept zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Stand Oktober 2017

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,50 m ohne zusätzliche Technikaufbauten festgesetzt.



Quelle: TCHOBAN VOSS Architekten GmbH