

## Protokollauszug

aus der

### 24. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 09.02.2021

---

öffentlich

**Top 4.2    Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam  
20/SVV/1030  
geändert beschlossen**

Der Ausschussvorsitzende bittet um die Einbringung der Änderungsanträge und diese zu begründen.

Frau Hüneke bringt für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen folgenden Antrag ein:

„Punkt 1 ist mit den Änderungen einzufügen und voranzustellen und dann die Nummerierung der Beschlusspunkte entsprechend zu ändern.

Der neue Punkt 1 soll lauten:

1. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist folgendermaßen zu ändern:
  - die beiden Standorte Waldstadt und Bornstedter Feld/Pappelallee sind als Nahversorgungszentren einzustufen (S. 78-83)
  - die Kategorie „Potsdamer Laden“ ist zu streichen (S. 147-149)
  - die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort ist zu stärken (S. 150-152) (Begründung: deutlichere Stärkung der Potsdamer Innenstadt entsprechend der Stellungnahme der IHK)

Punkt 2 (ehem. Punkt 1) lautet dann folgendermaßen:

2. Das so geänderte Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist als städtebauliches Konzept für die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden.“

Herr Heinzl bringt für die Fraktion BürgerBündnis nachfolgenden Antrag ein:

Das im Punkt 5.3.8 beschriebene Nahversorgungszentrum Golm/Eiche ist nachfolgend zu ändern.

Die in Abbildung 23 Seite 94 dargestellte Abgrenzung (Rot) des Nahversorgungszentrums zur Ansiedlung weiterer Dienstleistungen, ist zu streichen.

Ersetzt wird sie durch die im B 157 ausgewiesenen Grenzen. (Siehe Anlage 2)

Die auf Seite 94 angeführten Handlungsempfehlungen würden bei einer Beibehaltung der im STEK aufgezeigten Grenzen der in Planung befindlichen „Golmer Mitte“ entgegenstehen.“

Herr Pfrogner beantragt für die Fraktion DIE aNDERE:

„Die DS wird um folgenden Punkt geändert:

Der an der Großbeerenstraße / Weidemann, auch als Babelsberg-Center bezeichnet, bestehende Einzelhandelsstandort wird in die Kategorie der Nahversorgungsstandort aufgenommen.“

Herr Goetzmann macht deutlich, dass das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (STEK Einzelhandel) benötigt wird, um den Einzelhandel in der Bauleitplanung weiterhin rechtssicher steuern zu können. Das hier vorliegende erarbeitete STEK Einzelhandel beruht auf sehr tiefgreifenden Beobachtungen und wurde über den Zeitraum von 2 Jahren mit Begleitung des Arbeitskreises Einzelhandel sowie unter Einbeziehung der Akteure und der Fraktionen erarbeitet.

Anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) informiert Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) über den inzwischen erreichten Bearbeitungsstand in den Ortsbeiräten. Er informiert über die vorliegenden Voten und die Einschätzung der Verwaltung. Auf die eingebrachten Änderungsanträge geht Herr Goetzmann ein und ergänzt, dass dem Antrag der Fraktion BürgerBündnis die angegebene Anlage (Planbild) fehle, so dass darauf im Moment nicht speziell reagiert werden kann.

Im Laufe der Diskussion wird auf den Antrag 21/SVV/0010 der Fraktion Freie Demokraten mit dem Titel Workshop Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel aufmerksam gemacht, welcher in der Sitzung der STVV am 18.02.2021 auf der Tagesordnung steht. Herr Goetzmann schlägt vor, die Diskussion zum STEK Einzelhandel heute zu führen und dann in der nächsten Ausschusssitzung am 23.02.2021 noch einmal gemeinsam mit dem FDP-Antrag aufzurufen und abschließend zu behandeln. Mit der Behandlung im Hauptausschuss am 24.02.2021 könne dann in der STVV am 3. März 2021 die Beschlussfassung erfolgen.

Der Ausschussvorsitzende vertritt unter Verweis auf die volle Tagesordnung der nächsten Sitzung die Auffassung, dass die Vorlage 20/SVV/1030 heute abschließend behandelt werden solle und der angesprochene FDP-Antrag dann in der kommenden Sitzung auf die Tagesordnung genommen werden könne. Er beantragt so zu verfahren und stellt dies zur Abstimmung:

Dagegen spricht Herr Seefeldt als Vertreter der FDP-Fraktion

Abstimmungsergebnis: 7/1/1

Nach weiterer Diskussion unter Beteiligung von Herrn Pfrogner, Frau Hüneke, Herrn Dr. Niekisch, Herrn Heuer, Frau Reimers, Herrn Goetzmann, Herrn Heinzl, Frau Heigl und Herrn Seefeldt erfolgt die Verständigung bzw. Abstimmung zu den eingebrachten Änderungsanträgen.

- Herr Pfrogner zieht seinen Antrag zurück
- Herr Heinzl stellt den Antrag der Fraktion BürgerBündnis zurück. Im Nachgang der Sitzung wird die Abstimmung zwischen Fraktion und der Verwaltung zur fehlenden Anlage (Planbild) geführt und dann durch die Fraktion in der Sitzung des Hauptausschusses eingebracht.

Frau Hüneke bittet den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen mit folgenden Änderungen abzustimmen:

- Herausnahme der Waldstadt im Punkt 1
- Streichung des 2. Anstriches unter 1.

sodass der abzustimmende Antrag wie folgt lautet:

„Punkt 1 ist mit den Änderungen einzufügen und voranzustellen und dann die Nummerierung der Beschlusspunkte entsprechend zu ändern.

Der neue Punkt 1 soll lauten:

1. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist folgendermaßen zu ändern:
  - der Standort Bornstedter Feld/Pappelallee ist als Nahversorgungszentren einzustufen (S. 78-83)
  - die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort ist zu stärken (S. 150-152) (Begründung: deutlichere Stärkung der Potsdamer Innenstadt entsprechend der Stellungnahme der IHK)

Punkt 2 (ehem. Punkt 1) lautet dann folgendermaßen:

2. Das so geänderte Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist als städtebauliches Konzept für die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden.“

Abstimmungsergebnis: 8/0/1

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. **Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist folgendermaßen zu ändern:**
  - **Der Standort Bornstedter Feld/Pappelallee ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (S. 78-83)**
  - **die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort ist zu stärken (S. 150-152) (Begründung: deutlichere Stärkung der Potsdamer Innenstadt entsprechend der Stellungnahme der IHK)**
2. Das **so geänderte** Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist als städtebauliches Konzept für die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Ziele, Instrumente und Umsetzungsempfehlungen des Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel umzusetzen, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechts sowie sie bei der Vorhabenzulassung entsprechend zu berücksichtigen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die Innenstadt als bedeutendstem Einzelhandelsstandort und dem Einzelhandelsstandort Stadtteilzentrum Babelsberg vertiefende gutachterliche Bewertungen durchzuführen und Handlungsempfehlungen bezogen Perspektiven, Entwicklungsszenarien und Profilierungsstrategien erarbeiten zu lassen. Basis der Erarbeitung sind die bisherigen Erkenntnissen des Stadtentwicklungskonzeptes Einzelhandel.

Das Thema Innenstadtentwicklung soll in einem größeren Rahmen in Form eines Leitbildprozesses eingebunden werden. Der Prozess ist vorzubereiten und durch-

zuführen. Die ansässigen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer, die Handelsverbände und die Stadtpolitik sind eng einzubeziehen.

Die laufende Erarbeitung der Handlungsempfehlungen für Babelsberg soll fortgesetzt werden.

# TOP Ö 4.2 Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam

Quelle: © Landeshauptstadt Potsdam, Barbara Pfla



OBR Uetz-Paaren, 24.11.20:	z.K. genommen
OBR Fahrland, 25.11.20:	einstimmig abgelehnt (fehlende, bzw. zu kleine Gewerbeflächen)
OBR Marquardt, 15.12.10:	z.K. genommen
OBR Neu Fahrland, 19.01.21:	abgelehnt
OBR Eiche, 26.11.20:	z.K. genommen
OBR Golm, 21.01.21:	Zustimmung
OBR Satzkorn: 26.11.20:	Vorlage zurückgestellt
OBR GG, 12.01.21:	Mit Änd. Zustimmung
OBR Grube, 22.12.20:	z.K. genommen

*Frau Krüger möchte die (drei) Stufen der zentralen Versorgungsbereiche näher erläutert bekommen. Daran anknüpfend stellt sich für sie auch die Frage, in welche dieser Stufen sich Satzkorn im Potsdamer Norden einordnen lässt.*

*Frau Krüger stellt sich außerdem der Frage, wie der Einzelhandel für Kramnitz geplant werden soll, wenn es dort keine ausreichenden Parkplätze geben wird. Die Verfügbarkeit eines Einzelhandels im Friedrichspark wäre sinnvoll.*

*Die Quantität der Vorlage (198 Seiten inkl. der Anlagen) erfordert für eine Meinungsbildung mehr Zeit. Der Ortsbeirat stellt die Vorlage deshalb zurück.*

### **Einschätzung der Verwaltung:**

In Satzkorn gibt es keinen zentralen Versorgungsbereich und kann es insbesondere wegen der zu geringen Mantelbevölkerung auch nicht geben.

Einzelhandel im Friedrichspark ist teilweise in der Planung (Möbelmärkte / Baumarktergänzung um Baustoff-Drive-In), teilweise bereits möglich (kleinflächiger Lebensmittelmarkt auf einer Teilfläche).

OBR GG, 12.01.21 – Zustimmung mit Änderung:

*Der Ortsbeirat Groß Glienicke macht darauf aufmerksam, dass die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Groß Glienicke entsprechend des Bebauungsplanes rechts der Straße am Glienicker Mühlenberg verläuft.*

*Der Ortsbeirat beantragt die Aufnahme der Waldsiedlung in das Konzept.*

### **Position und Empfehlung der Verwaltung: Änderungen ablehnen**

- Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums ist sachgerecht. Sie umfasst u.a. den tatsächlichen Einkaufsstandort, d.h. das Sondergebiet „Nahversorgung“ im B-Plan Nr. 21 GG "Potsdamer Chaussee" links der Straße am Glienicker Mühlenberg, nicht jedoch das Mischgebiet rechts der Straße
- Bei der Waldsiedlung handelt es sich um keinen zentralen Versorgungsbereich und keinen Sonderstandort – weitere Standorte werden im Konzept nicht explizit festgelegt



# OBR Groß Glienicke am 12.01.2201

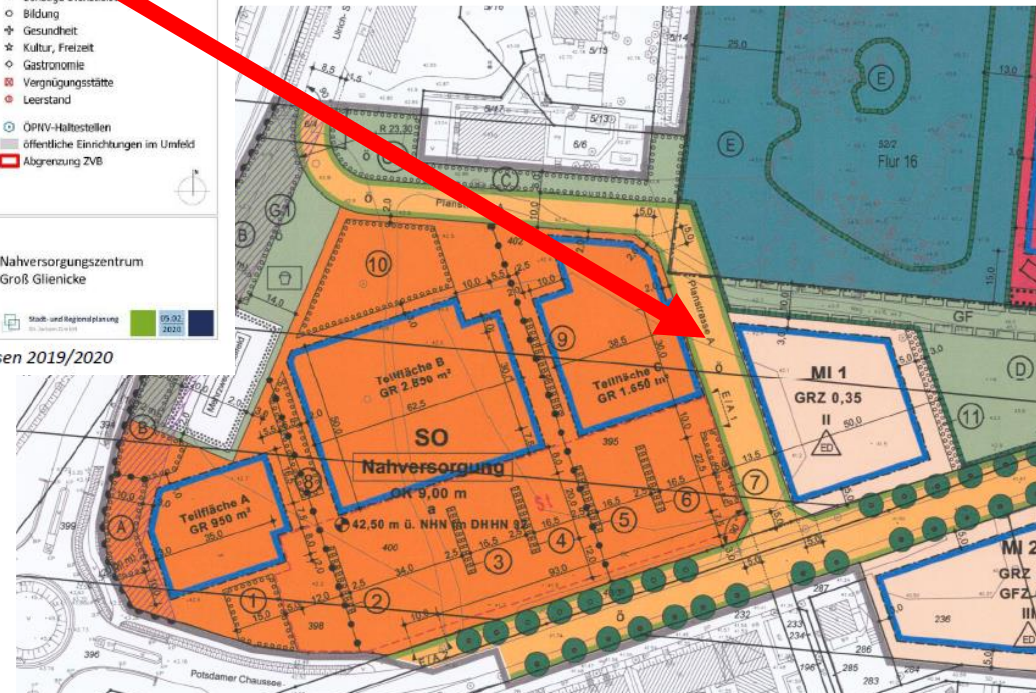
## B-Plan Nr. 21 GG "Potsdamer Chaussee" und STEK

Abbildung 24: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Groß Glienicke



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Quelle: Entwurf STEK Einzelhandel, Seite 95



Quelle: Planausschnitt

## Beschlussvorschlag:

*Punkt 1 ist mit den Änderungen einzufügen und voranzustellen und dann die Nummerierung der Beschlusspunkte entsprechend zu ändern.*

*Der neue Punkt 1 soll lauten:*

*1. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist folgendermaßen zu ändern:*

- die beiden Standorte Waldstadt und Bornstedter Feld/Pappelallee sind als Nahversorgungszentren einzustufen (S. 78-83)*
- die Kategorie „Potsdamer Laden“ ist zu streichen (S. 147-149)*
- die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort ist zu stärken (S. 150-152) (Begründung: deutlichere Stärkung der Potsdamer Innenstadt entsprechend der Stellungnahme der IHK)*

## Grundsätzlich

- Die Änderungen würden tief in das STEK eingreifen
- Eine Änderung der Beschlussvorlage / des Beschlusstextes genügt nicht
- Das STEK müsste inhaltlich angepasst werden, um nicht widersprüchlich zu sein und – soweit überhaupt möglich – eine rechtssichere Begründung für die Bauleitplanung zu bilden

zu: *die beiden Standorte Waldstadt und Bornstedter Feld/Pappelallee sind als Nahversorgungszentren einzustufen (S. 78-83)*

### **Der Änderung kann teilweise zugestimmt werden, teilw. wird sie abgelehnt:**

- Durch die Änderung würden Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textil, Elektro) grundsätzlich nicht großflächig werden dürfen
- Der ZentrenEinstufung liegen Kriterien zugrunde (u.a. Einzelhandelsausstattung)
- Waldstadt: Einstufung als Stadtteilzentrum weiterhin sachgerecht (und mit symbolischem Wert); Stadtteilzentrums-Kriterien werden bereits erfüllt
- „Bornstedter Feld – Pappelallee: Einstufung als Nahversorgungszentrum auch sachgerecht; Stadtteilzentrums-Kriterien werden noch nicht erfüllt;

„Heraufstufung“ war zur Entlastung der Innenstadt (fehlende adäquate Erweiterungsflächen) vorgesehen → durch Corona-Pandemie-Folgen: weiterhin keine größeren, aber mehrere kleine Verkaufsflächen vorhanden; verstärkter Druck auf die Innenstadt u.a. durch zweiten Lockdown begründet neue Sachlage

zu: *die Kategorie „Potsdamer Laden“ ist zu streichen (S. 147-149)*

## Die Änderung ist abzulehnen:

- Mit Potsdamer Laden: sachgerechte, verhältnismäßige\* und rechtlich zulässige Steuerung möglich (\*vom EuGH gefordert, B-Pläne sind sonst rechtswidrig)
- Ohne Potsdamer Laden:
  - in MI/MU Unterscheidung nur zwischen kleinflächig / großflächig möglich; Dilemma: „kleinflächig“ kann noch zu groß sein – Komplettausschluss wäre ggf. aber unverhältnismäßig (mögl. Vorwurf: unzul. Verhinderungsplanung)
  - nach Standortkatalog wäre an integrierten Lagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) gar kein Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Fahrräder, Bekleidung, Blumen) grundsätzlich vorgesehen
  - vergleichbare Regelungen gibt es in Potsdam seit über 10 Jahren, ohne Fehlentwicklungen und Zentrenschädigungen

zu: *die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort ist zu stärken (S. 150-152)  
(Begründung: deutlichere Stärkung der Potsdamer Innenstadt  
entsprechend der Stellungnahme der IHK)*

### **Das Ziel wird uneingeschränkt geteilt.**

- Die Innenstadt war, ist und bleibt der wichtigste Einkaufsstandort bei der konzeptionellen Einzelhandelsentwicklung
- Das STEK Einzelhandel stellt die Innenstadt an die Spitze der Zentrenhierarchie – wie die Vorgängerkonzepte
- Der Standortkatalog ist darauf ausgerichtet, dass die Innenstadt nicht geschädigt und in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt wird
- Entscheidend für die Stärkung der Innenstadt ist ergänzend dazu vor allem die Entwicklung vor Ort → dafür **Studie/Leitbildprozess**

## Vorgesehene nächste Schritte

- 15.02. - OBR Satzkorn: 2. Lesung
- 18.02. - StVV: Antrag „Workshop Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel“ (DS 21/SVV/0010) wird eingebracht
- 23.02. /  
09.03. - SBWL: (erneute) Diskussion des Antrags, wenn überwiesen
- 24.02. /  
10.03. - HA: BV-Befassung
- 03.03. /  
05.05. - StVV: BV-Beschluss