



**Betreff:**

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 103 " Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.04.2005
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
24.05.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 103 „ Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ ist gemäß § 2 BauGB aufzustellen (s. Anlage 1).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (s. Anlage 2).

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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Erarbeitung des Bebauungsplans entstehen nicht. Die Aufnahme des Planverfahrens in Priorität 1 entsprechend der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindlichen Bauleitplanung setzt zumindest die Kostenübernahme der zu erwartenden Planungsleistungen und Gutachten durch den Projektträger voraus.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: Bahntrasse Magdeburg-Berlin  
im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Engels-Straße  
im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Engels-Straße  
im Westen: Zentraler Omnibusbahnhof mit Ausfahrt, Verlängerung nach Norden parallel zur Ostseite der Alten Halle im Abstand von 30 m

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt südlich der historischen Kernstadt und der Havel sowie direkt östlich des Potsdamer Hauptbahnhofs. Das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk ist seit 1999 stillgelegt und liegt seit dem Jahr 2002 brach. Im Zuge des Neubaus des Hauptbahnhofs wurde der westliche Teil des ehemaligen RAW-Geländes mit der unter Denkmalschutz stehenden ‚Alten Halle‘ und einer ca. 30 m breiten Fläche östlich der ‚Alten Halle‘ abgetrennt. Die Gebäude auf dem ehemaligen RAW-Gelände sowie die noch vorhandenen Gleisanlagen werden gegewärtig nicht mehr für den bahntechnischen Betrieb benötigt. Die ‚Alte Schmiede‘ und die ‚Neue Halle‘ stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand 04.1.2001) stellt den westlichen Teil des RAW als Gewerbegebiet (GE) und den östlichen Teil mit der ‚Alten Schmiede‘ und der ‚Neuen Halle‘ als Industriegebiet (GI) dar.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist das Interesse der Deutschen Bahn AG und der Stadt, die Industriebranche einer neuen, nicht-bahneigenen Nutzung zuzuführen und in den städtischen Kontext zu integrieren.

Nach der Vorstellung der Stadt ist für das ehemalige RAW-Gelände eine stimmige Konzeption zu entwickeln, nach der das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann. Dies ist um so wichtiger, als die ‚Alte Halle‘ inzwischen an einen Privaten veräußert worden ist und für das ehemalige RAW-Gelände gegenwärtig durch die DB Services Immobilien GmbH ein beschränktes Ausschreibungsverfahren durchgeführt wird.

Zur städtebaulichen Ordnung, zur Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Altlastenproblematik sowie zur Klärung der Erschließung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

#### Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung der Fläche zu einem innenstadtnahen attraktiven Gewerbebestandort. Analog der Darstellung im Flächennutzungsplan sollen die Flächen in erheblichem Umfang zur Sicherung / Ansiedlung gewerblich-technischer Arbeitsplätze vorgehalten werden. Diese geplante Nutzung korrespondiert sowohl mit dem Standort des Geländes - Lage der Flächen in direkter Nähe zu der Bahntrasse Magdeburg-Berlin sowie zur Friedrich-Engels-Straße und der damit gegebenen Immissionschutzproblematik – als auch mit der vorhandenen Büronutzung im näheren und weiteren Umfeld. Den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß ist das ehemalige RAW-Gelände nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen; Einzelhandel als ‚Entwicklungsmotor‘ für das Areal

kommt nicht in Betracht.

Die DB Services Immobilien GmbH hat zur Nutzung der Fläche und einzelner baulicher Anlagen bereits Vorstellungen entwickelt, die sich aber bisher noch nicht als tragfähig herausgestellt haben. Auf der Teilfläche im Bereich der ‚Alten Schmiede‘ bis zur ‚Neuen Halle‘ könnten kleinteilige Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Für die östliche Fläche mit der ‚Neuen Halle‘ sind verschiedene Überlegungen angestellt worden wie z.B. eine Nutzung – analog zu dem in Berlin schon vorhandenen ‚Meilenwerk‘ – als Forum und Treffpunkt für die Freunde von antiken Motorrädern. Des Weiteren haben ein potentieller Kartbahnbetreiber sowie die Messe Potsdam GmbH Interesse an der ‚Neuen Halle‘ angemeldet, letztere mit dem Ziel einer Nutzung des Bestandes für regionale Messen und dergleichen, anstelle derzeitiger befristet aufgestellter Anlagen auf dem Festplatz am Lustgarten oder an anderen Standorten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Altlasten, Immissionsschutz und Bodenversiegelung erstrecken.

Der Bebauungsplan kann erst in Kraft gesetzt werden, wenn das Entwidmungsverfahren nach § 18 AEG durch das Eisenbahnbundesamt abgeschlossen ist.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans.

#### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

## **Anlage 2**

### **Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“**

In dem 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 zum Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die hier vorgesehene Investitionsvorbereitung, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.