



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich A Marquardt", OT Marquardt Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben des Widerspruchsbescheides des MSWV vom 24.09.2004**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	17.10.2005
	Eingang 902:	
		4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
08.11.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Den Maßgaben, die das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr am 24.09.2004 im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich A Marquardt“ erteilt hat, wird durch die in der Anlage aufgeführten Änderungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie durch Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der zeitnahen Wiedererrichtung des Bahnhofes Satzkorn und seine Finanzierung sowie zur Durchführung von Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (§ 11 BauGB) beigetreten (siehe Anlage).
- Die Erfüllung der Auflage aus dem Widerspruchsbescheid des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.09.2004 wird zur Kenntnis genommen (siehe Anlage).

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 Beschlussfassung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Stadt Potsdam durch die Realisierung des Vorhabens keine weitergehenden Kosten entstehen. Dieses wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gewährleistet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

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

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

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

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

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage1:	Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage1A:	Vorschläge für die Umsetzung der Maßgaben	(3 Seiten)
Anlage1B:	Erläuterungen zum Gesamtkonzept	(2 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht	(1 Plan, 27 + 40 Seiten)
Anlage 3:	Städtebaulicher Vertrag (ohne Anlagen)	(6 Seiten)

---

ergänzende Unterlagen zur Information: - Lageplan  
- Nutzungskonzept Friedrichspark

### **Kurzeinführung**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich A Marquardt“ ist am 26.08.2003 von der Gemeindevertretung Marquardt gefasst worden.

Der Geltungsbereich des Gewerbe- und Marktzentrums Friedrichspark an der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord erstreckt sich über die Ortsteile Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren und umfasst eine Gesamtfläche von 66,6 ha. Davon befinden sich 15,1 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, OT Marquardt. Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplanes sind die Ausweisung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Erlebniswelten“ (8,7 ha), „Gesundheit“, „Hotel/Kongress“ (3,9 ha) und „Stellplätze“ (0,2 ha) ⇒ siehe Anlagen: Nutzungskonzept Friedrichspark.

Das Verkehrskonzept für das Gewerbe- und Marktzentrum Friedrichspark orientiert darauf, dass bei entsprechender Potentialentwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsvolumens für die schienengebundene Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr die Wiedererrichtung des Bahnhofes Satzkorn erforderlich ist. Zur Umsetzung der Planung wurde mit der Friedrichspark GmbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches wurde der Bebauungsplan dem Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Im Rahmen der rechtsaufsichtlichen Prüfung hat der Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark am 15.10.2003 die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Diese bezogen sich auf einen Verstoß gegen das Gebot der sachgerechten Abwägung hinsichtlich der Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die Unzulässigkeit einzelner textlicher Festsetzungen (max. Höhe baulicher Anlagen, Festsetzung von Stellplatzflächen entlang der Autobahn).

Gegen die Beanstandungen des Bebauungsplanes erhob die ehemalige Gemeinde Marquardt mit Schreiben vom 23.10.2003 Widerspruch. Begründet wird der Widerspruch mit Schreiben der bevollmächtigten Sozietät Redeker, Sellner, Dahs & Widmaier vom 24.11.2003. Für die Landeshauptstadt Potsdam als Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Gemeinde Marquardt liegt die Zuständigkeit für die Überprüfung und Entscheidung über den Widerspruch beim Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) des Landes Brandenburg als Höhere Verwaltungsbehörde gemäß BauGB.

Nach Überprüfung der Beanstandungsgründe des Landrates und der dazu vorliegenden Widersprüche erging durch das Ministerium als Widerspruchsbehörde folgende Entscheidung:

Dem Widerspruch wurde, soweit er die Ziffer 1.c (Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) betrifft, stattgegeben. Der in der Widerspruchsschrift dargelegten Rechtsauffassung wurde gefolgt. Die entsprechende Beanstandung des Schreibens des Landrates vom 15.10.2003 wurde aufgehoben.

Hinsichtlich aller weiteren Beanstandungen konnte dem Widerspruch nicht stattgegeben werden.

Durch Vortrag anlässlich einer im Ministerium durchgeführten Anhörung am 09.09.2004 erklärte hierauf der Ortsbürgermeister des Ortsteiles Marquardt, als für die Wahrnehmung der städtischen Interessen aus diesem Widerspruchsverfahren bevollmächtigter Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam, dass die aufgezeigten Mängel als behebbar angesehen werden. Den aufgegebenen Maßgaben zur Behebung der Mängel ist durch entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beizutreten.

Die Vorschläge für die Umsetzung der Maßgaben sind in **Anlage 1A** dargestellt.

#### Ausschluss eines theoretischen Kostenrisikos:

Für die Nutzung eines Bahnhofes berechnet die DB AG dem Land für die mit den SPNV-Leistungen bestellten Zughalte sog. „Stationsentgelte“. Ein Kostenrisiko für die Stadt könnte sich insoweit dann ergeben, wenn die verkehrlichen Bedingungen für die Wiedererrichtung des Bahnhofes Satz Korn erreicht sind, der Vorhabenträger diese vertragsgemäß realisiert, das Land jedoch keine Zughalte bestellt, sondern erwartet, dass aufgrund des öffentlichen Drucks die Stadt diese Verantwortung übernimmt. Für diesen Fall sieht der Vertrag eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten vor, die eine Kostenbelastung der Stadt ausschließt.

#### Ausführungen zum inhaltlichen Gesamtzusammenhang

Formal ist der planerische Inhalt der Bebauungspläne nicht Gegenstand der Beschlüsse zu den aktuellen Beschlussvorlagen, weil die Satzungsbeschlüsse der früheren selbständigen Gemeinden wirksam sind und bleiben. Die aktuelle Beschlussfassung, die die Beanstandungsgründe der höheren Verwaltungsbehörde ausräumt, ist aber ausschlaggebend dafür, dass die Bebauungspläne bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt werden können. Mit den Beschlüssen würde deshalb die veränderte planerische Gesamtkonzeption faktisch an die Stelle der bisherigen Bebauungspläne treten.

Zum Verständnis des Gesamtzusammenhangs wird deshalb in **Anlage 1B** das Nutzungskonzept dargestellt, wesentliche Eckpunkte der bisherigen Entwicklung erläutert und die Einordnung von Einzelhandel beleuchtet, der in der Vergangenheit sehr kontrovers diskutiert worden ist.

## Vorschläge für die Umsetzung der Maßgaben

Die Umsetzung der Maßgaben erfolgt wie folgt:

### 1. Maßgabe

Eine zum Vollzug des Bebauungsplanes zeitnahe Wiedererrichtung des Bahnhofes Satzkorn und seine Finanzierung durch den Vorhabenträger ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt und dem Vorhabenträger sicherzustellen.

#### Umsetzung:

Zwischen der Stadt Potsdam und der Friedrichspark GmbH & Co.KG wird ein städtebaulicher Vertrag über die zeitnahe Wiedererrichtung des Bahnhofs Satzkorn abgeschlossen und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

#### Begründung:

Die Herstellung der schienengebundenen Personennahverkehrs-Anbindung (SPNV-Anbindung), die auch nach Abwägung der Gemeinden unabdingbar ist für die äußere Erschließung des Standortes, ist bisher rechtlich in keiner Weise sichergestellt. Durch Abschluss eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages soll daher für eine zeitnahe Wiedererrichtung des Bahnhofes Satzkorn zur Errichtung einer gesicherten Erschließung im Sinne der Abwägung Sorge getragen werden. Nur auf einer solchen vertraglichen Grundlage kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass es mit einem Vollzug der Bebauungspläne auch zu einer Realisierung des SPNV-Anschlusses kommt. Im Vertrag ist zudem fixiert, ab welcher baulichen Inanspruchnahme weitere Ansiedlungen und in der Folge zusätzliche Belastungen des Straßennetzes durch Zu- und Abgangsverkehre nicht mehr zulässig sind und der SPNV-Anschluss zwingend erforderlich wird.

### 2. Maßgabe

Zweckbestimmung und zulässige Nutzungsarten des SO 2 Gesundheit sind hinsichtlich ihres immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eindeutig und widerspruchsfrei festzusetzen.

#### Umsetzung:

Die textliche Festsetzung

„SO 2 ‚Gesundheit‘

*Das SO 2 dient der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke. Zulässig sind Anlagen zur Gesunderhaltung und Gesundheitsförderung in Form von Kliniken, Arzthäusern, Praxen u.ä..*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Schank und Speisewirtschaften*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter“*

wird hinsichtlich der Zweckbestimmung und der zulässigen Nutzungsarten konkretisiert und erhält somit folgenden Wortlaut:

„SO 2 ‚Wellness und Beauty‘

*Das SO 2 dient der Unterbringung für Anlagen aus dem Bereich Wellness und Beauty. Zulässig sind Anlagen zur Erholung und Entspannung sowie zur Gesunderhaltung und Gesundheitsförderung wie Tageskliniken, Kosmetikeinrichtungen, Fitnessstudios, Sauna- und Badeeinrichtungen, Massagestudios u.ä..*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Schank und Speisewirtschaften*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter“*

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

#### Begründung:

Die bisherige Festsetzung des „SO 2 Gesundheit“ ist hinsichtlich seiner Zweckbestimmung und zulässigen Nutzungen und damit auch hinsichtlich seines immissionschutzrechtlichen Schutzanspruches nicht eindeutig bestimmt. Dies führt zu Immissionskonflikten mit den unmittelbar angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie den angrenzenden Gewerbegebieten, die in den Bebauungsplänen Nr. 9 Uetz-Paaren und Nr. 7 Satzkorn festgesetzt sind. Die Maßgabe verfolgt das Ziel, den Schutzanspruch des SO 2 Gesundheit klarzustellen. Durch die Festsetzung „SO 2 Wellness und Beauty“ und den festgesetzten Nutzungen wird klargestellt, dass die Nutzungen in erster Linie Wellness-Charakter haben sollen. Der Schutzanspruch gegenüber den angrenzenden Nutzungen ist somit geringer. Durch die Umsetzung der Maßgabe sind die Immissionskonflikte zwischen den Nutzungen im „SO Wellness und Beauty“ und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen ausgeräumt.

### **3. Maßgabe**

Die Durchführung von Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes für die durch zusätzliche Verkehrslärmemissionen der HAUPTerschließungsstraße belastete Kleingartenkolonie ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt und dem Vorhabenträger sicherzustellen.

#### Umsetzung:

Zwischen der Stadt Potsdam und der Friedrichspark GmbH & Co.KG wird ein städtebaulicher Vertrag (Anlage 2) abgeschlossen und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bestätigt, der u.a. die Durchführung von Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes beinhaltet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

#### Begründung:

Auf der Grundlage des Gesamtvorhabens und der Festsetzungen aller 3 Bebauungspläne prognostiziert das Verkehrsgutachten ein Verkehrsaufkommen von 17.900 Kfz für die HAUPTerschließungsstraße, die das Gesamtgebiet an der B 273 anbindet. Für die außerhalb des Geltungsbereiches nah der Straße gelegene Kleingartenkolonie bedeutet dies eine erhebliche Lärmbelastung. Für die von dieser erhöhten Verkehrslärmbelastung betroffene Kleingartenkolonie wird deshalb im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen (Stand: 07.02.2005) als geeignete Maßnahme des aktiven Lärmschutzes eine Lärmschutzwand errichtet. Die Ausführung der Lärmschutzwand ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Da sich die Kolonie außerhalb des Geltungsbereiches befindet und eine planerische Festsetzung deshalb nicht in Frage kommt, muss die Lärmschutzmaßnahme vertraglich gesichert werden.

### **4. Maßgabe**

Die Festsetzung des „SO 4 Stellplätze“ ist eindeutig und widerspruchsfrei zu fassen.

#### Umsetzung:

Die zeichnerische und textliche Festsetzung „SO 4 Stellplätze“ bleibt unverändert.

Das Planzeichen 15.3 „*Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ wird sowohl in der Planzeichnung als auch in der Legende gestrichen. Analog dazu entfällt die textliche Festsetzung 1.5 „*Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen*“.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

#### Begründung:

Die erforderliche Eindeutigkeit bei der Festsetzung des „SO 4 Stellplätze“ – war nicht gegeben. Der § 9 BauGB regelt verschiedene Möglichkeiten zur Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr. In den verschiedenen Bestandteilen des Bebauungsplanes (in den Festsetzungen und in der Legende) sowie in der Begründung wurden die unterschiedlichen Festsetzungsmöglichkeiten verwendet. Durch die widersprüchlichen Festsetzungen war nicht klar, ob tatsächlich das SO „Stellplätze“ Planungsziel ist, oder ob es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder Nr. 22 BauGB handelt. Diese Unterscheidung ist jedoch wichtig, weil die Zulässigkeit der Festsetzungen von unterschiedlichen Voraussetzungen abhängt und ihnen eine jeweils andere städtebauliche Zielsetzung inne wohnt.

So ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (nur) zulässig, soweit hiermit die Lage von nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen (hier nach BbgBO notwendigen) Stellplätzen und Garagen

festgelegt werden soll, die ihren Bezug zur Hauptnutzung jedoch nicht verlieren und letztlich weiter Nebenanlagen i.S.d. § 12 Abs. 1 BauNVO darstellen.

Für die Zulässigkeit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ist es erforderlich, dass planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatzpflicht in den Fällen geschaffen werden sollen, in denen die Anlage von Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück in dessen Nähe als Einzelanlage nicht möglich oder rechtlich nicht zulässig oder städtebaulich eine Zusammenfassung in einer Gemeinschaftsanlage erforderlich ist. Hier ist eine Zuordnung der Gemeinschaftsanlage zu den Hauptnutzungen erforderlich.

Da die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht gegeben sind und auch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB nicht erfolgen kann, da derzeit noch keine Zuordnung der Stellplatzflächen zu bestimmten Hauptnutzungen möglich ist, sind die Voraussetzungen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nicht gegeben. Durch die nunmehr einheitliche Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ wird das Ziel des Bebauungsplanes klargestellt. Die erforderliche Eindeutigkeit der Planung ist somit gegeben.

### **Auflage**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist redaktionell zu korrigieren.

### Umsetzung:

Zeichnerisch werden die Höhen baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

SO 1A ⇒ 61 m über DHHN

SO 1B ⇒ 71 m über DHHN

SO 2 ⇒ 67 m über DHHN

SO 3 ⇒ 67 m über DHHN

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

### Begründung:

Für die Sondergebiete setzt der Bebauungsplan maximale Höhen baulicher Anlagen von 20, 25 und 30 m über DHHN fest. Nach den im Plan eingetragenen Höhenpunkten liegt die Geländehöhe aber bereits zwischen 35 m und 41 m über DHHN. D.h. die geplanten Hochbauten wären hier also nicht vollziehbar. Zur Klarstellung werden die festzusetzenden zulässigen Höhen den DHHN-Ebenen angepasst.

### Hinweis:

Die Bescheide zu den Bebauungsplänen Nr. 7, OT Satzkorn und Nr. 9, OT Uetz-Paaren beinhalten u.a. die Auflage, dass die Realisierung der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) erst erfolgen kann, wenn die 2. Maßgabe des Widerspruchsbescheides vom 24.09.2004 zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Marktzentrum ... Teilbereich A Marquardt erfüllt wurde. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass zuerst über den Beitrittsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19, Ortsteil Marquardt beraten und beschlossen wird.

## Erläuterungen zum Gesamtkonzept, insbesondere zur Einordnung von Einzelhandel

Bereits im Jahre 1992 waren die Bebauungspläne „GUM Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord“ der Gemeinden Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens und wurden 1992 bzw. 1993 genehmigt.

Diese Bebauungspläne wiesen ein ca. 76 ha großes Areal als Sondergebiet für Handels- und Gewerbeeinrichtungen sowie teilweise für Fachmärkte und Gemeinbedarfseinrichtungen. Sie sollten ein weiteres Ansiedlungsspektrum aus dem Sektor Dienstleistungen, Handel und Gewerbe ermöglichen.

Die bisher maßgeblichen Bebauungspläne wurden in enger interkommunaler Abstimmung zwischen den Gemeinden Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren aufgestellt, um ein umfassendes gemeindegrenzenüberschreitendes Angebot an aufeinander abgestimmten baulichen Nutzungen einschließlich der dafür erforderlichen Erschließung zu ermöglichen. Die Bebauungspläne wurden auf der Grundlage eines vor dem Oberverwaltungsgericht des Landes Brandenburg abgeschlossenen Vergleichs zwischen den Gemeinden und der Stadt Potsdam zur Beendigung von gegen die bisherigen Pläne eingeleiteten Normenkontrollverfahren im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen und Einzelhandelswarensortimenten im Jahre 1993 geändert. In einem vor dem Verwaltungsgericht Potsdam abgeschlossenen Vergleich aus dem Jahr 1999 wurde noch einmal bestätigt, dass diese geänderten Bebauungspläne und die darin enthaltenen Verkaufsflächen- und Einzelhandelswarensortimentsbegrenzungen für rechtsverbindlich gehalten werden.

Aufgrund der überörtlichen wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren sowie der veränderten Marktsituation seit Inkrafttreten und Änderung der bestehenden Bebauungspläne und damit der veränderten Nachfragesituation hinsichtlich bebaubarer Flächen wurde 2003 ein Änderungsverfahren eingeleitet.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung liegt der Schwerpunkt der beabsichtigten Nutzungen nicht mehr bei Gewerbe und Einzelhandel, sondern bei freizeit- und dienstleistungsorientierten Nutzungen.

Das Konzept umfasst als Teilbereiche:

- „Erlebniswelt“ ca. 15,3 ha
- „Hotel/Kongress“ ca. 3,5 ha mit max. 200 Betten
- „Wellness/Beauty“ ca. 0,6 ha
- „Ausstellungen“ ca. 1,7 ha
- „Die Hallen/Die Hallen Großhandel“ ca. 6,4 ha
- „Sport und Freizeit“ ca. 12,25 ha und
- „Bahnhof“ ca. 0,35 ha

Die 2003 als Satzung beschlossenen Bebauungspläne beinhalten als Einzelhandelspotential die Festsetzung von

- 15.000 m<sup>2</sup> Möbel,
- 5.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsbetriebe
- 1.500 m<sup>2</sup> Auto-/Autozubehör und
- 500 m<sup>2</sup> Gartencenter

Die genannten Flächengrößen entsprechen weiterhin dem Zahlenrahmen des gerichtlichen Vergleichs. Eine Veränderung ergibt sich qualitativ: während Vorgaben des Vergleichs ein selbständiges SB-Warenhaus mit den angeführten 5.000 m<sup>2</sup> zulassen, sind die jetzt mit dieser Flächengröße gebundenen Einzelhandelsbetriebe jeweils nur eingebunden in Gesamtbaumaßnahmen innerhalb der Sondergebiete zulässig, wobei sie an deren Bruttogeschossfläche nur einen Anteil von 12,5 % haben dürfen.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne werden ergänzt durch die abgeschlossenen städtebaulichen Verträge, die Verkaufsflächen- und Warensortimentsbegrenzungen enthalten.

Auf diesem vertraglichen Wege ist zudem zwischen dem Vorhabenträger und den seinerzeit noch selbständigen und damit getrennten Satzungsgebern geregelt worden, dass in Uetz-Paaren, wo ursprünglich keine Einzelhandelsflächen vorgesehen waren, nur dann und nur in dem Umfang Einzelhandel angesiedelt werden kann, wie die entsprechenden Festsetzungen in Marquardt und

Satzkorn nicht ausgenutzt werden. Diese Regelung dient ausschließlich dazu, die Flexibilität im Rahmen des Planvollzugs in Bezug auf alle drei gemeinsam zu betrachtenden Plangebiete zu vergrößern, um so die Investitionssicherheit zu erhöhen und die geplante städtebauliche Entwicklung abzusichern. Eine Vergrößerung der Handelsflächen ist aufgrund des städtebaulichen Vertrages mit Uetz-Paaren nicht möglich.

Zur Abrundung des Gesamtcharakters des Gebietes wurden im Bereich Satzkorn zusätzlich 1.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche für sport- und freizeitorientierte Sortimente festgesetzt, die aufgrund ihrer Lage im äußersten Norden des Gebietes kein Risiko eines eigenständigen Einzelhandelspols erwarten lassen.

Mit dem nunmehr zwischen der Stadt Potsdam und dem Vorhabenträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag über die zeitnahe Wiedererrichtung des Bahnhofs Satzkorn und seine Finanzierung ist auch im Hinblick auf die erschließungstechnischen Auswirkungen der erforderliche Rahmen geschaffen.

Damit sind alle rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Satzungswillens der seinerzeitigen Gemeinden Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren geschaffen.

Erfolgt kein Beitrittsbeschluss, gelten die alten Bebauungspläne mit den Schwerpunkten Handel, Gewerbe, Gemeinbedarf und Einzelhandel weiter.

## 1. ANLAGEN

Anlage1A:	Vorschläge für die Umsetzung der Maßgaben	(3 Seiten)
Anlage1B:	Erläuterungen zum Gesamtkonzept	(2 Seiten)
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht	(1 Plan, 27 + 40 Seiten)
Anlage 3:	Städtebaulicher Vertrag (ohne Anlagen)	(6 Seiten)

---

ergänzende Unterlagen zur Information: - Lageplan  
- Nutzungskonzept Friedrichspark