

# Protokollauszug

aus der  
Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung  
und Bauen  
vom 07.11.2006

---

öffentlich

**Top 3.1 Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag und Aufhebung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 12 "Freizeitpark Drewitz" 06/SVV/0835 vertagt**

Herr Kapella (Baustoffhandel-Fachverband) nimmt das Rederecht mit Verweis auf das an die Fraktionen ausgerichtete Schreiben wahr; er verweist auf die Wettbewerbssituation, die Potentialzahlen in der Region, das bereits bestehende Angebot bzw. Überangebot und geht auf die Konsequenzen, wie Kaufkraftverlust in anderen Mittelhandelsbetrieben ein.

Herr Dr. Aldinger (Vertreter des Vorhabenträgers) übergibt sein Rederecht an Herrn Pieper (Planungsbüro); dieser geht kurz auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen ein und verweist auf die Bemühungen, das Vorhaben, einschl. der Ergänzung Soccerhalle, in das Gesamtkonzept einzupassen.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung) geht erläuternd auf die Ausgangssituation des B-Plan-Verfahrens ein. Als Möglichkeit zur Aufhebung des VEP 12 wird der Vorschlag unterbreitet, im Zusammenhang mit den Projektentwicklern unter Begleitung mit einem städtebaulichen Vertrag den VEP aufzuheben. Das bedeutet: ersatzloses Aufheben, wenn es gelingt, bestimmte städtebauliche Eckpunkte und Maxime durchzusetzen.

Herr Goetzmann geht an Hand des Planes auf die vorgenommenen Veränderungen ein, zugleich verweist er auf ein durchgeführtes Gespräch des OBM mit den Fraktionsvorsitzenden als auch Vorstellungen in den Fraktionen. Weiterhin macht Herr Goetzmann deutlich, dass es ein ausdrückliches Angebot vom Projektentwickler gibt, die Soccer-World-Filiale in Leipzig zu berücksichtigen.

Herr Kümmel teilt mit, dass er das Projekt nicht grundsätzlich ablehnt; mit der Ergänzungsfunktion Soccer-World ist ein eindeutiger Pluspunkt gesetzt worden.

Herr Kümmel bringt den nachstehenden Ergänzungsantrag ein:

Der Beschlusstext ist durch einen 5. Punkt zu ergänzen:

1. Im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt sind Festsetzungen mit folgenden Zielen zu ergänzen:
  - Der Vorhabenträger verpflichtet sich sicherzustellen, dass die Soccer-World als Ergänzungsfunktion bis mindestens 2015 gesichert ist.
  - Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nicht nur die Soccer-World, sondern auch seinen Baumarkt architektonisch und farblich dem Stern-Center anzupassen.
  - Die Außenanlagen müssen Aufenthaltsqualität besitzen. Deren Gestaltung ist zu präzisieren.
  - Die Zahl der Parkplätze sind auf das baurechtlich Notwendige zu reduzieren. Die Stellplätze sind mit Pflastersteinen auszugestalten.
  - Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ergebnisse der von der Stadt Potsdam durch ihren Entwicklungsbeauftragten Stadtkontor in Auftrag gegebenen Realisierungsstudie

zur „Stadtachse Stern-Drewitz“ zu akzeptieren und dabei auch in Kauf zu nehmen, wenn sie sein Grundstück betreffen.

- Die An- und Abfahrt zum Gelände ist so zu gestalten, dass unnötiger Verkehr von der Dorflage Drewitz ferngehalten wird. Dazu ist die Auf- und Abfahrt zu Baumarkt und Soccer-World nur an der Auffahrt zum Stern-Center und nicht an der Gerlachstraße zu bauen.

Herr Goetzmann geht auf die formale Seite erläuternd ein. Er macht deutlich, dass die Ergänzung um diesen vorgestellten 5. Beschlusspunkt nicht möglich sei, da mit dem Beschlusspunkt 1 bereits die Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag erfolgen würde. Beim dem städtebaulichen Vertrag handelt es sich um einen zwischen den Vertragspartner ausgehandelten Vertrag. Dieser sei jetzt unterschrieben worden. Herr Goetzmann signalisiert Bereitschaft nochmals bis zur nächsten Ausschusssitzung Verhandlungen mit dem Vorhabenträger aufzunehmen; macht jedoch zugleich deutlich, dass der Verhandlungsspielraum begrenzt sei.

Der Vorsitzende schließt sich der Auffassung von Herrn Goetzmann an, dass der von Herrn Kümmel eingebrachte Änderungsantrag in der vorliegenden Form nicht beschlossen werden kann. Wenn man sich der Intention dieses Änderungsantrags anschließen will, kann nur der Auftrag an den Oberbürgermeister beschlossen werden, den städtebaulichen Vertrag in den aufgezählten Punkten nachzuverhandeln.

Nach weiteren Nachfragen bzw. Hinweisen von Teilnehmern bittet Herr Jäkel seine folgenden Ausführungen im Protokoll festzuhalten:

- hält die vorgelegte Drucksache nicht vereinbar mit dem STVV-Beschluss keinen Baumarkt auf der Fläche Drewitz zu errichten
- sieht einen Widerspruch darin, die großflächige Einzelhandelsfläche nach § 34 BauGB zu genehmigen – rechtliche Bedenken
- inhaltliche Überschneidung der Soccer-World mit der geplanten „Fußballwelt“ in Fahrland
- das im Anhang ausgewiesene Bau- und Kernsortiment entspricht einer 100%igen Doppelung mit der Fa. Hellweg in Babelsberg.
- Ansiedlung eines weiteren Baumarktes – unabhängig vom Firmenlogo – wird nicht für erforderlich gehalten.

Herr Lehmann bittet um Auskunft, ob keine finanziellen Auswirkungen durch Aufhebung des VEP 12 und Neuplanung entstehen werden und die Antwort der Verwaltung im Protokoll festzuhalten.

Herr Goetzmann teilt mit, dass der bisherige Vorhabenträger ausdrücklich dieser Lösung, einschl. Aufhebung des VEP, zugestimmt habe. Nach Deutung durch die Verwaltung resultiert deshalb daraus kein finanzieller Anspruch durch den Vorhabenträger.

Weiterhin bittet Herr Lehmann folgende Fragen/Hinweise zum städtebaulichen Vertrag in das Protokoll aufzunehmen::

- S. 3 hier ist die Ausweisung von 520 Stellplätzen für den Markt und 70 Stellplätzen für die Soccerhalle erfolgt; es ist zu prüfen, ob eine Minimierung möglich sei (sh. auch Doppelbelegung)
- Betreuung der Sporthalle: § 2 – Punkt 6 sollte ergänzt werden durch: Der Vorhabenträger sichert die Betreuung der Sporthalle für mindestens 3-5 Jahre zu.
- Im § 5, Punkt 1 sollte im Wesentlichen gestrichen werden

zum Erschließungsvertrag

- § 4, Punkt 1 – hier sieht Herr Lehmann Änderungsnotwendigkeit hinsichtlich der Vergabe – ggf. sollte gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine neue Beauftragung herbeigeführt werden.

Seitens weiterer Teilnehmer (Herr Cornelius, Herr Schüler, Herr Dr. Seidel, werden folgende Aspekte angesprochen bzw. hinterfragt:

- Personalpolitik von Hornbach ist gut
- Wettbewerbsfragen – wenn nicht an dieser Stelle gebaut wird, dann anderer Stelle, so bleibt es zumindest in den Stadtgrenzen
- Anregung, diese Planung der Fa. Complan vorzulegen, um zu erkunden, ob das Konzept kompatibel ist
- Keine Überschneidung mit Fahrland; hier würden für die Jugendlichen vor Ort Möglichkeiten geschaffen
- Bedenken zum Verfahren Realisierung nur auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages ohne Bebauungsplan -> bitte um Erörterung in Vorbereitung der nächsten Sitzung
- Einfügen der Soccer-World auf dem Grundstück des Vorhabenträgers
- Breite der Stadtachse sei zu überdenken + Garantie der Erschließung der Soccer-World fußläufig auch von dieser Seite

Der Ausschussvorsitzende bittet zur nächsten Sitzung rechtliche Stellungnahmen zu folgenden Punkten vorzulegen:

- Baurecht auf Basis §34 ohne B-Plan
- Aufhebung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung „Unzulässigkeit eines Baumarktes“

Aufgrund der durch die Verwaltung gegebenen Hinweise ändert Herr Kümmel seinen eingebrachten Änderungsantrag wie folgt:

Streichung der Punkte 1-4, statt dessen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt mit folgenden Zielen zu ergänzen und erneut vorzulegen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich sicherzustellen, dass die Soccer-World als Ergänzungsfunktion bis mindestens 2015 gesichert ist.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nicht nur die Soccer-World, sondern auch seinen Baumarkt architektonisch und farblich dem Stern-Center anzupassen.
- Die Außenanlagen müssen Aufenthaltsqualität besitzen. Deren Gestaltung ist zu präzisieren.
- Die Zahl der Parkplätze sind auf das baurechtlich Notwendige zu reduzieren. Die Stellplätze sind mit Pflastersteinen auszugestalten.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ergebnisse der von der Stadt Potsdam durch ihren Entwicklungsbeauftragten Stadtkontor in Auftrag gegebenen Realisierungsstudie zur „Stadtachse Stern-Drewitz“ zu akzeptieren und dabei auch in Kauf zu nehmen, wenn sie sein Grundstück betreffen.
- Die An- und Abfahrt zum Gelände ist so zu gestalten, dass unnötiger Verkehr von der Dorflage Drewitz ferngehalten wird. Dazu ist die Auf- und Abfahrt zu Baumarkt und Soccer-World nur an der Auffahrt zum Stern-Center und nicht an der Gerlachstraße zu bauen.

Im Anschluss an weitere Rückfragen und Hinweise verschiedener Teilnehmer (Herr Kümmel, Frau Bankwitz, Frau Reimers, Herrn Gernhardt) informiert Herr Goetzmann:

Zum Verfahren: Die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist geprüft worden; in Vorbereitung der nächsten Sitzung wird die Verwaltung gern entsprechende Informationen zur Verfügung stellen. Es bestehen 2 Genehmigungspflichten a) Raumordnungsverfahren  
b) Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese sind jedoch nicht an ein Bebauungsplanverfahren gebunden, Notwendigkeit besteht auch bei einem Baugenehmigungsverfahren.

Bzgl. der Sicherungsmöglichkeit im städtebaulichen Zusammenhang ist es nicht ausreichend, dem Vorhabenträger Ziele vorzugeben, sondern bei der Regelung im Vertrag sind Maßnahmen zu beschreiben.

Zur formellen Regelung: ein Vertrag setzt voraus, dass Einigung zwischen beiden Vertragspartnern besteht; in Bezug auf den Betrieb der Soccer-World sei kein Einvernehmen zwischen den Beteiligten zu erreichen.

Bedarfsanalyse: Es wird bestätigt, dass keine Bedarfsanalyse gemacht worden ist; in der städtebaulichen Situation ist ausschließlich auf die Frage der jeweiligen Standortbereiche eingegangen worden.

Alternative wäre die Durchführung eines B-Plan-Verfahrens und Darstellung der planerischen Ziele.

Verkehrliche Situation: Den Verkehr ausschließlich an die Ortsfahrbahn Nutheschnellstraße anzuhängen, klappt nicht. Zur Fahrraderschließung kann mitgeteilt werden, dass ein gemeinsamer Fuß- und Radweg vorgesehen ist, wobei eine niedrige Nutzungsfrequenz durch Fußgänger zu erwarten ist. Zur Schrankensituation ist zu informieren, dass diese nur außerhalb der Betriebszeiten geschlossen werden und von daher keine Gefahrenquelle darstellen. Fahrradstellplätze sind entsprechend der Fahrradstellplatzsatzung nachzuweisen (in Richtung Baugenehmigungsverfahren nachzurüsten).

Gestalterische Fragen: Von der Materialität als auch von der Einordnung der Werbung ist auf einen Zusammenhang mit dem Stern-Center orientiert worden. Nähere Erläuterungen zur gestalterischen Struktur erfolgen an Hand des Planes.

Es ist jedoch mitzuteilen, dass am Hauptbaukörper keine Zugeständnisse durch den Vorhabenträger erreicht werden konnten.

Materialien im Parkplatzbereich – Änderungen denkbar. Alle Flächen, die hier in Rede stehen, verbleiben im Eigentum und Unterhaltung beim Maßnahmenträger, damit auch die Unterhaltungspflicht.

Die 2. Lesung zur Vorlage erfolgt in der SB-Ausschusssitzung am 28.11.2006.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Dem städtebaulichen Vertrag über die Voraussetzungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“ und die Erschließung der Vorhaben Baumarkt mit Gartencenter und Sporthalle in Potsdam-Drewitz wird zugestimmt (s. Anlagen 1 und 2).
2. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.12 „Freizeitpark Drewitz“ soll gemäß §13 BauGB aufgehoben und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden.
3. Soweit im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen gegen die Aufhebung vorgebracht werden, wird die Satzung über die Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1996 sogleich gemäß § 12 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlagen 3 und 1).
4. Der Beschluss über die Vereinfachte Änderung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“ vom 27. Januar 1999 (DS 99/089/1) wird gemäß § 10 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.