



Protokollauszug

aus der
70. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 14.11.2023

öffentlich

**Top 5.1 Bebauungsplan Nr. 37A "Potsdam-Center", 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, Abwägung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag
23/SVV/1050
vertagt**

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage ein. Die Präsentation ist zur Sitzung im Ratsinformationssystem eingestellt.

Er informiert auch zur Frage von Frau Reimers zum Bürostandort an der Wagenhalle.

Frau Dr. Günther wünscht sich in der 2. Lesung eine ausführliche Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehr.

Nach kurzer Debatte schließt der Ausschussvorsitzende die 1. Lesung.



**SBWL-Ausschuss am 14.11.2023
Beschlussvorlage DS 23/SVV/1050**

**Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf der 3.
Änderung des Bebauungsplans Nr. 37A „Potsdam-
Center“, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle**

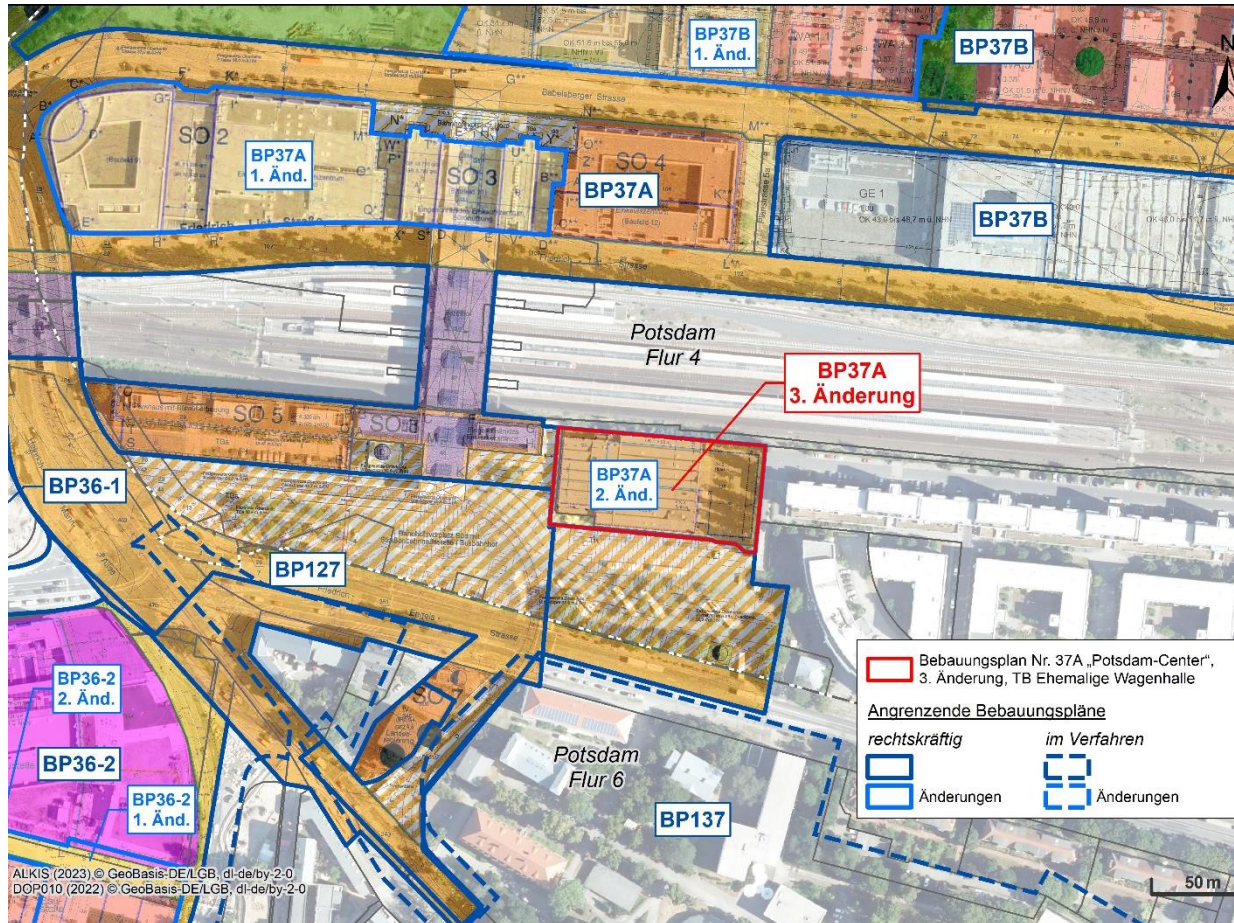


**Stadtraum Süd-Ost
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam**

BP 37A, 3.Änd TB Ehemalige Wagenhalle



Bebauungspläne in der Umgebung



Rechtsverbindlich:

- 36-1 „Speicherstadt“
- 36-2 „Brauhausberg/ Leipziger Straße“
- 37A „Potsdam-Center“ (mit 1. und 2. Änd.)
- 37B „Babelsberger Straße“
- 127 „Leipziger Dreieck“

In Aufstellung:

- 137 „Heinrich-Mann-Allee“

Planungsanlass:

- 27.02.2020 Inkrafttreten der 2. Änderung des BP 37A, Nutzungsart SO „Fremdenbeherbergung“
- Aufgrund der Corona-Pandemie: Suche nach Hotelbetreiber schwierig (Aussage Eigentümerin)
- Antrag Eigentümerin: Flexibilisierung der Nutzung (auch Büros, Tagung, flankierender Einzelhandel) → bei gleichbleibend hoher städtebaulicher Qualität und Berücksichtigung insbesondere der denkmalpflegerischen Belange → Beibehaltung des architektonischen Konzepts

Planungsziele:

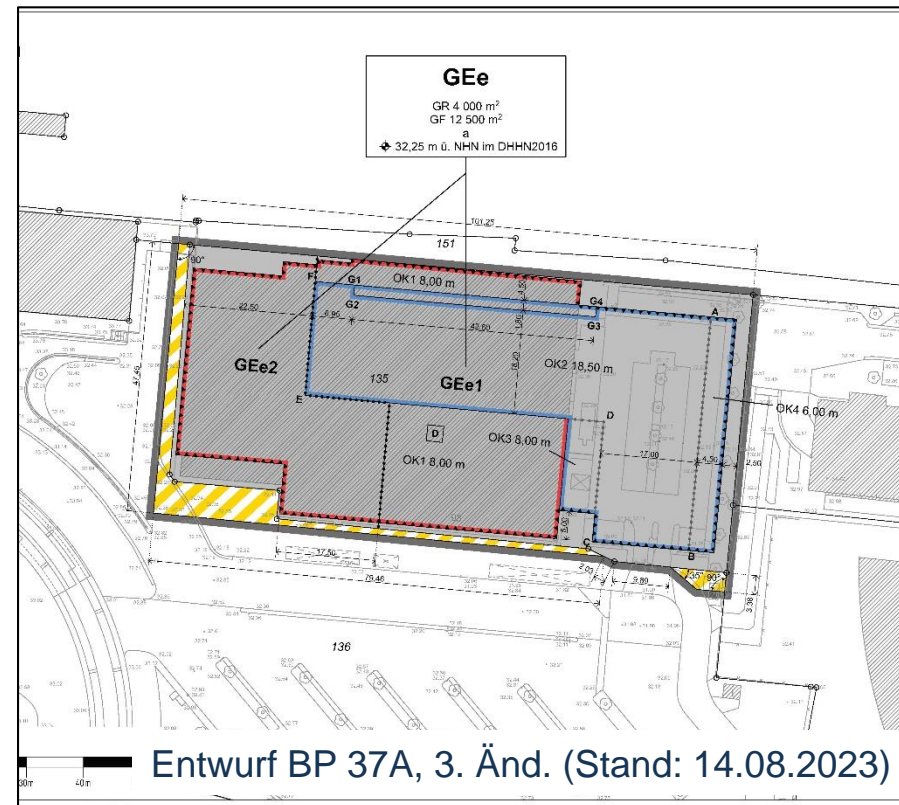
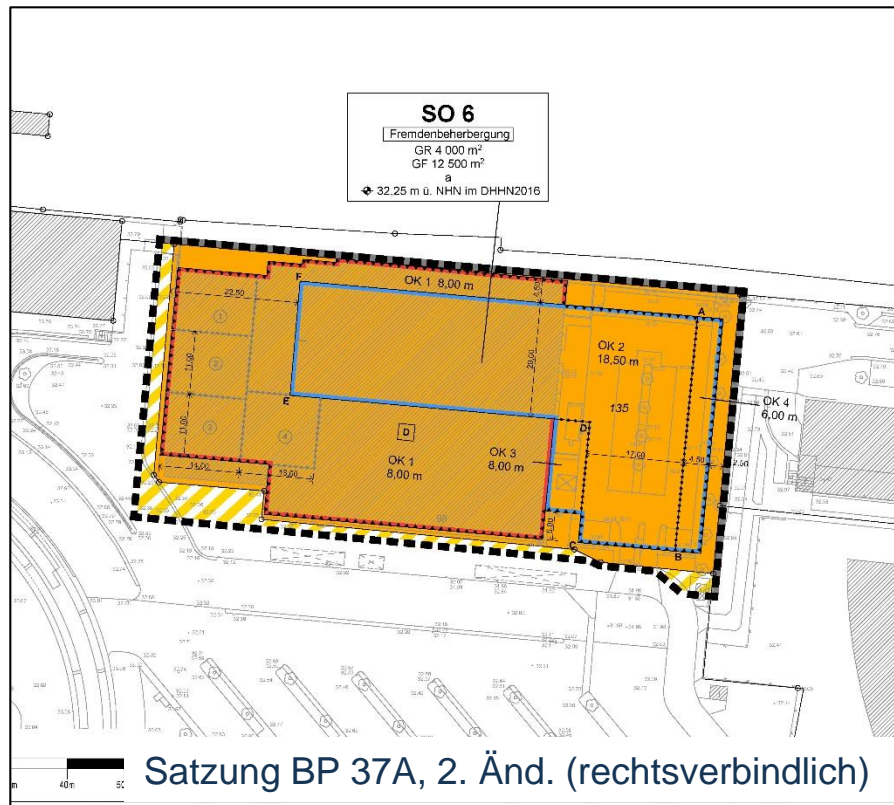
- Änderung der Nutzungsart von SO „Fremdenbeherbergung“ zu GEe
- Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen wie GR, GF, Oberkanten, Baulinien / Baugrenzen

BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle



Planungsziel

- Änderung der Nutzungsart von SO „Fremdenbeherbergung“ zu GEe
- Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen wie GR, GF, Oberkanten, Baulinien / Baugrenzen



BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle



Landeshauptstadt
Potsdam

Bisherige Verfahrensschritte

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

→ *ohne Durchführung einer Umweltprüfung*

→ *ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden*

12.09. - 23.09.2022 Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die
Öffentlichkeit (Information über die allgemeine Ziele
und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung)

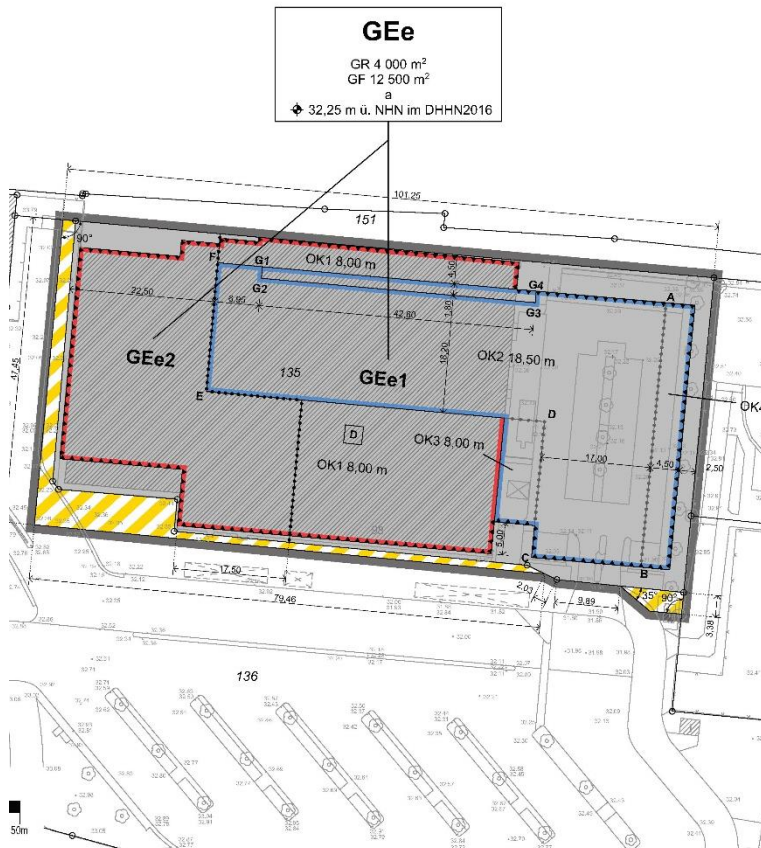
21.03. - 26.04.2023 Behördenbeteiligung zum ersten Entwurf

BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan-Entwurf



Entwurf BP 37A, 3. Änd. (Stand: 14.08.2023)

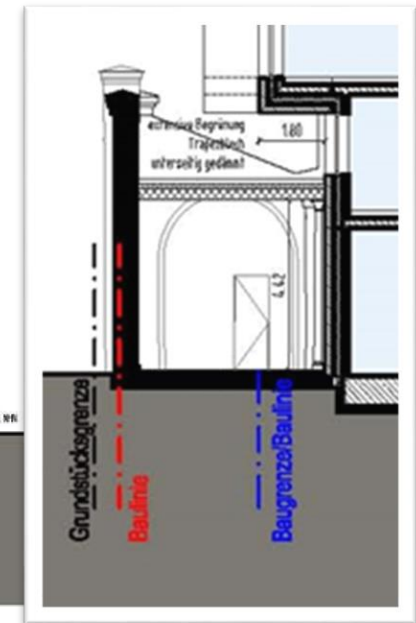
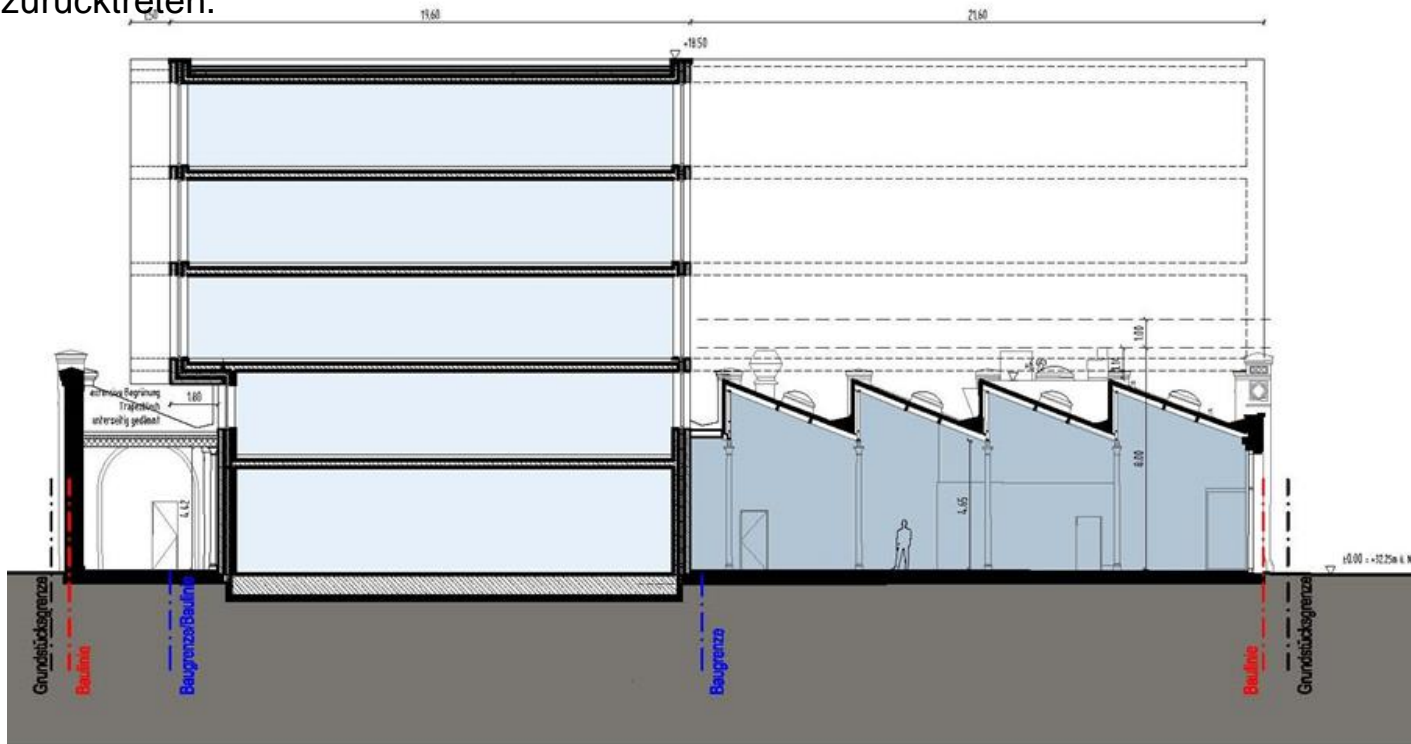
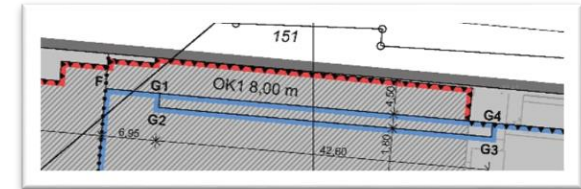
Wesentliche Änderungen zur 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 27.02.2020):

- Nutzungsart: Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ → eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
- Änderung der TF Einzelhandel: nur eingeschränkt zulässig in Teilfläche GEE2 (Anpassung an aktuelles STEK sowie aktuelle Rechtsprechung)
- Präzisierung nördliche Baugrenze: Fassadenvorsprung 1,50 m für Neubau, um gusseiserne Stützen in denkmalgeschützter Halle zu erhalten

BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle

Präzisierung Baugrenze zum Erhalt von gusseisernen Säulen

TF 3.2 Im Abschnitt zwischen den Punkten G 1 und G 4 der festgesetzten Baugrenzen müssen alle neu zu errichtenden Außenwände bis zu einer Wandhöhe von 6,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, auf die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten G 1, G 2, G 3 und G 4 zurücktreten.



Schnitt mit eingerückter Nordfassade [Tchoban Voss Architekten Berlin, Stand: 04.10.2022]



Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung
Visualisierung Hotelneubau

Quelle: Tchoban Voss Architekten,
Berlin (23.10.2017)



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 37 A
„Potsdam-Center“, 3. Änderung,
Teilbereich Ehemalige Wagenhalle

Gegenüberstellung
architektonisches Konzept:
→ gleiche Gebäudehöhe,
→ aber aufgrund der vorgesehenen
Büronutzung eine Geschoss-
ebene weniger als bei
Hotelnutzung



Center", 3. Änderung
Visualisierung Büroneubau

Quelle: Tchoban Voss Architekten,
Berlin (20.07.2022)

Anlage 3

Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung
Teilbereich Ehemalige Wagenhalle
Visualisierung aus Richtung Süd-West

Träger des Planverfahrens

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Stadtraum Süd-Ost
Hegelallee 6 - 10
14481 Potsdam

Stand: 14. August 2023

BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle



Landeshauptstadt
Potsdam

Abwägungsvorschlag Behörden/TÖB zum 1. Entwurf

- Förmliche Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden vom 21.03. bis 26.04.2023
- 18 Stellungnahmen (davon 14 ohne Hinweise / Anregungen)

Wesentliche Äußerungen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Hinweise zur Beachtung der Belange des Eisenbahnverkehrs
- Hinweise zur medientechnischen Erschließung
- Erhalt des Baumbestands am östlichen Rand des Plangebiets

Stellungnahme der Verwaltung:

- Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren zu beachten
- Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts aus Werkstattverfahren erfordert Umverlegung von Leitungsbeständen – dauerhafter Erhalt der Bäume wird nicht möglich sein (Ersatzpflanzungen nach PBaumSchVO)

Fazit: Die Planung wird nicht geändert.

Anlass: Anpassung des bestehenden städtebaulichen Vertrags zur
2. Änderung des Bebauungsplans an geänderte Nutzungsart GEe

Inhalte / Verpflichtungen:

Anpassung an Nutzungsart GEe

- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Bodensanierung
- Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung
- Regelungen zur Sicherung des Ausschluss des dauerhaften Wohnens (Unterlassungsdienstbarkeit)
- Vertragsstrafen und -sicherung

BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle



Finanzielle Auswirkungen (*optional*)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten:

- es fallen externe Planungskosten an, die von Dritten übernommen werden

Realisierungskosten:

- keine

Folgekosten:

- keine
- keine Anwendung Potsdamer Baulandmodell

BP 37A, 3. Änd. TB Ehemalige Wagenhalle



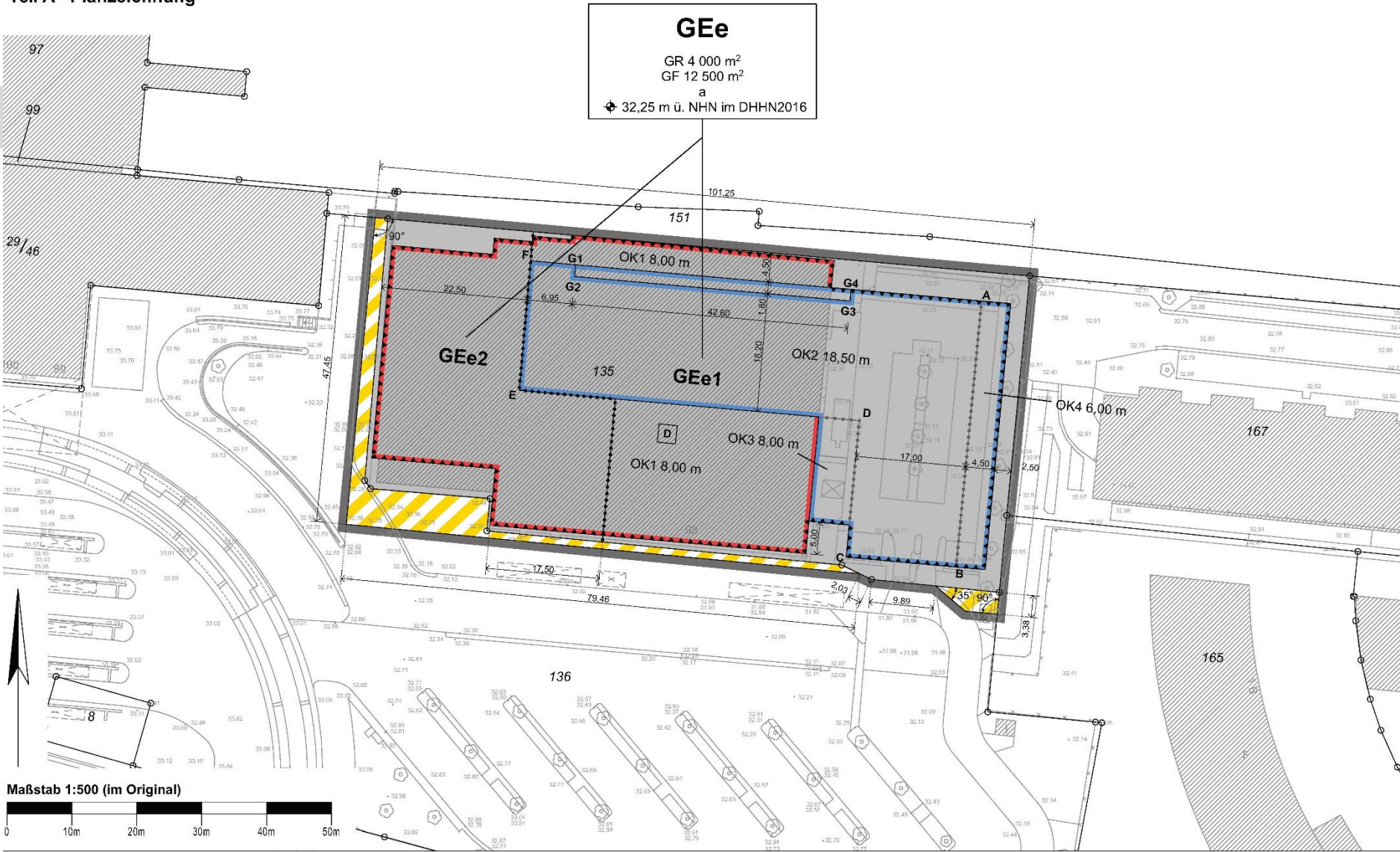
Landeshauptstadt
Potsdam

Ausblick Gremiensitzungen

14.11.2023 SBWL-Ausschuss

06.12.2023 SVV

Teil A - Planzeichnung



Bebauungsplan, Entwurf (Stand: 14. August 2023) - Auszug



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!