



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen,  
Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.04.2012
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
22.05.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

**Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 18.450,00 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2012 bis 2013 anfallen.

**Folgekosten**

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

### **Kurzeinführung**

#### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1 Planzeichnung (1 Seite)
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplanentwurf (43 Seiten)

### **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06.03.2002 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ gefasst und die Abwägung zu den vorgebrachten öffentlichen und privaten Belangen gebilligt (DS 02/SVV/0073).

Am 06.10.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), gefasst (10/SVV/0590).

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Bahnhofspassagen zu einem Sonderstandort für Dienstleistungen und Einzelhandel mit einer Sortimentsstruktur, die die Entwicklung der historischen Innenstadt und die des Babelsberger Zentrums berücksichtigt und ohne negative Nebenwirkungen den Einkaufsstandort Potsdam stärkt. Es soll geprüft werden, in welcher Weise eine Veränderung des zulässigen Sortimentsrahmens dazu beitragen könnte, einen Teil des ermittelten Zusatzbedarfs der sog. „Innenstadtsortimente“ bis 2015 am Standort der Bahnhofspassagen zu decken.

#### Informationen zum Verfahren

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die zeichnerischen Festsetzungen und damit die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ für den Teilbereich Bahnhofspassagen nicht geändert werden müssen. Die erforderlichen Änderungen beziehen sich auf den Teil der textlichen Festsetzungen, der sich mit dem Thema des Einzelhandels beschäftigt (TF Teil B). Im Ergebnis sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen TF B.3, TF B.9, TF B.10, TF B.11 und TF B.12 gestrichen werden; die textlichen Festsetzungen TF B.2, TF B.4, TF B.7 und TF B.14 sollen geändert oder neu gefasst werden. Alle textlichen Festsetzungen, die nicht geändert werden, gelten unverändert fort.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB; d.h., dass von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

In diesem Bauleitplanverfahren ist von den genannten Regelungen Gebrauch gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Arbeitskreis Einzelhandel am 01.09.2011 über die Zielsetzung des ersten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, informiert worden. Der Zwischenstand der gutachterlichen Untersuchungen zu der geplanten Neuansiedlung von Einzelhandel in den Bahnhofspassagen ist dort vorgestellt worden. Die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam ist in den Planungsprozess einbezogen worden.

Inzwischen liegt das Gutachten „Innenstadtverträglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Waren in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs der Landeshauptstadt Potsdam“ vor. Insbesondere die Sortimente Textilien, Schuhe, Uhren / Schmuck, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel / Papier- / Schreibwaren, Haushaltswaren sowie Sportartikel, die zukünftig zusätzlich zulässig sein sollen, sind bezüglich der Umverteilungsquote des Umsatzes gegenüber der Einkaufsinnenstadt untersucht worden, um deren Verträglichkeit für die bestehende Einzelhandelssituation in Potsdam zu ermitteln. Die Erkenntnisse sind in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet worden.

Für jedes genannte Sortiment ist die Dimensionierung der maximalen, innenstadtverträglichen Verkaufsfläche (VK) ermittelt worden. Damit einerseits eine Flexibilität zur Belegung von Verkaufsflächen gemäß den bisherigen und den zukünftigen Regelungen zur Zulässigkeit von Sortimenten für das Bahnhofspassagenmanagement erreicht wird und andererseits der Status des Sonderstandorts der Bahnhofspassagen gewahrt wird, soll eine Obergrenze der Verkaufsfläche für die genannten Sortimente insgesamt festgesetzt werden. Damit sollen die Auswirkungen der vorgeschlagenen Regelungen zu den genannten Sortimenten auf ein für die Innenstadt und die umgebenden zentrenähnlichen Standorte geprüftes, verträgliches Maß beschränkt werden.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, gefasst werden. Bei Diskussionsbedarf wird die Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfohlen.

Siehe Anlagen

#### Demografieprüfung

Anlage 1 Planzeichnung (1 Seite)

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplanentwurf (43 Seiten)