



**Betreff:**

öffentlich

**Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A Potsdam-Center sowie Beschluss zur 20. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes und deren öffentlicher Auslegung**

Erstellungsdatum 22.08.2001

Eingang 02: \_\_\_\_\_

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
12.09.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
25.09.2001	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
27.09.2001	Ausschuss für Recht, Sicherheit, Ordnung, Umweltschutz		
10.10.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1.  
die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (siehe Anlagen 1 und 2) sowie
2.  
die 20. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes "Potsdam-Center/Bahnhofspassagen" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (s. Anlagen 1 und 3).

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				
<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.)

In den Haushalt 2001 auf der Haushaltsstelle 61000.63015 ist ein Betrag von 55.553,85 DM Gesamtkosten für Planungsleistungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingestellt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

**Begründung:**

## Anlage 1

### Kurzeinführung

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

##### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center Nord" beschlossen. Als wesentliche Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt:

- Entwicklung der Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofs als Entlastungsstandort für die historische Kernstadt bezüglich großflächiger Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Schaffung eines adäquaten Entrees für die Landeshauptstadt durch den Neubau eines ICE-Bahnhofs
- Einbindung des Bahnhofsbereichs in das stadträumliche Gefüge
- Verbindung zwischen der historischen Kernstadt, dem Bahnhofsbereich, dem Regierungsstandort und dem Stadtteil Potsdam-Babelsberg
- Verkehrslösung für den die Innenstadt belastenden Durchgangsverkehr

Gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 04.10.2000 soll die Fortführung des Teilbereichs A des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" als selbständiger Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" erfolgen. Für diesen Bereich ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Teilbereich A umfasst den Kernbereich des vormaligen Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" mit den schon realisierten Bahnhofspassagen (den Baufeldern 9 bis 12), der Bahnhofsspanne, dem Bahnhofssüdkopf, dem Parkhaus mit Büroüberbauung, dem Vorplatz Süd, der ISES/Friedrich-List-Straße von der Anbindung an den planfestgestellten Bereich der ISES/ L 40 Nuthestraße Anschlussstelle Alt Nowawes im Osten bis zur Anbindung an die Heinrich-Mann-Allee im Westen, den Erschließungsanlagen Babelsberger Straße und Planstraße 5a sowie den Flächen des Landschaftsschutzgebietes entlang der Havel.

Der östliche Teil des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" ist im Bereich der Straße Alt Nowawes und Nuthestraße auf die von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Verfahrens nach § 125 BauGB bereits bestätigten Flächen reduziert. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" wird die ISES/Friedrich-List-Straße nur noch bis zu der angrenzenden planfestgestellten Straßenverkehrsfläche der L 40 Nuthestraße AS Alt Nowawes dargestellt. Die Flächen der Baufelder 1 bis 8 und 13 bis 17 sind 1997 durch den städtebaulichen Realisierungswettbewerb einer erneuten grundsätzlichen Überprüfung unterzogen worden. Das Bauleitplanverfahren für diesen genannten Bereich wird unter dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" als eigenständiger Bebauungsplan fortgeführt.

Die geplante ISES mit drittem Havelübergang westlich der Heinrich-Mann-Allee wird in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren mit dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 37 C "ISES-West" in Abhängigkeit von weiteren Entscheidungen und darauf aufbauenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung zur verkehrlichen Entwicklung der Potsdamer Mitte fortgeführt werden.

##### Darstellung der Ergebnisse aus dem bisherigen Planverfahren

Die zweite öffentliche Auslegung inklusive vereinfachter Änderungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 37 "Potsdam-Center" hat im Sommer 1997 stattgefunden. Am 05. November 1997 hat die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsbeschluss zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gefasst. Zugleich ist das Plangenehmigungsverfahren für den neuen Hauptbahnhof nebst Gleisanlagen durch das Eisenbahnbundesamt durchgeführt und abgeschlossen worden.

## Bereits abgeschlossene Verfahren

Im Dezember 1997 ist die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB für die ISES und die Planstraßen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" bestätigt worden.

Die in § 125 Abs. 2 BauGB vorgegebenen Voraussetzungen für die rechtmäßige Herstellung der ISES/Friedrich-List-Straße und der Babelsberger Straße sind im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erfüllt. Die Babelsberger Straße und die ISES/Friedrich-List-Straße sind bereits gebaut und in Betrieb genommen worden.

Im Oktober 1998 ist die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB im Bereich Potsdam-Center-Südgelände/Bahnhofsvorplatz bestätigt worden. Die in § 125 Abs. 2 BauGB vorgegebenen Voraussetzungen für die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen des südlichen Bahnhofsvorplatzes im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB sind erfüllt. Die Umsetzung ist entsprechend erfolgt; der südliche Bahnhofsvorplatz ist in Betrieb genommen worden.

Im März 1999 ist das Plangenehmigungsverfahren für das Vorhaben "Straßenbahnverschwenkung Bahnhofsvorplatz Potsdam-Center-Süd" abgeschlossen worden; die Plangenehmigung ist erteilt worden. Die Tram fährt bereits auf der neuen, verschwenkten Trasse.

Im November 1999 ist die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB im Bereich Potsdam-Center, Bauabschnitt V/1 Anbindung der ISES an die Heinrich-Mann-Allee bestätigt worden. Die in § 125 Abs. 2 BauGB vorgegebenen Voraussetzungen für die rechtmäßige Herstellung der ISES-Anbindung an die Heinrich-Mann-Allee sind im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erfüllt. Der ISES-Abschnitt V/1 ist bereits fertiggestellt und in Nutzung genommen worden.

Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Projekt "Potsdam-Center", z. B. bezüglich der inhaltlichen Orientierung für die Fortführung des Bebauungsplanes, bezüglich der Handelsflächen und Verkaufsflächenbegrenzung, bezüglich des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum, bezüglich der Erneuerung der Abwägungsentscheidung und Umsetzung der Änderung der textlichen Festsetzungen in Teilbereichen, bezüglich der Übernahme des Vorplanungsergebnisses Bauabschnitt V/1 Anbindung ISES an die Heinrich-Mann-Allee sollen zeitnah umgesetzt werden. Deshalb ist die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" erforderlich. Die genannten Beschlüsse werden im Folgenden einzeln aufgeführt.

## Wesentliche Inhalte der Planung

Gegenüber dem bisherigen Planungsstand sind folgende Änderungen der Planung vorgesehen, die eine öffentliche Auslegung erfordern:

- Reduzierung des bisherigen räumlichen Geltungsbereichs in seinem Ostteil auf die im Rahmen des Verfahrens nach § 125 BauGB bereits bestätigten Flächen infolge des Stadtverordnetenbeschlusses DS 00/0664/1 vom 04.10.2000
- Nutzungsänderung von MK (Kerngebiet) in SO (Sondergebiet Eingeschränktes Einkaufszentrum mit Multiplexkino) im Bereich der Baufelder 9 und 10 infolge des Stadtverordnetenbeschlusses DS 98/0760 vom 09.09.1998
- textliche Festsetzung zu dem Sondergebiet SO 5 gemäß Stadtverordnetenbeschluss DS 98/0774 vom 09.09.1998
- gemäß Zulässigkeitsrahmen Formulierung der textlichen Festsetzungen zu den Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 8 gemäß Stadtverordnetenbeschluss DS 00/0127/1 vom 05.04.2000
- nachrichtliche Übernahme des südlichen Bahnhofsvorplatzes in den Bebauungsplanentwurf
- nachrichtliche Übernahme der Erschließungsanlagen Bauabschnitt V/1 - Anbindung der ISES an die Heinrich-Mann-Allee - in den Bebauungsplanentwurf gemäß Stadtverordnetenbeschluss DS 99/0737/1 vom 15.09.1999.

- Fortschreibung des Grünordnungsplans (GOP) wegen der erfolgten Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs des vormaligen Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" in die Teilbereiche A, B und C
- Änderung des Teil-Flächennutzungsplans in Bezug auf die Darstellung der Bahnhofspassagen als Sondergebiet Bahnhof

#### Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" und zur dazugehörigen Änderung des Teil-Flächennutzungsplans "Potsdam-Center/Bahnhofspassagen" gefasst werden.

#### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Bestandteil der Original-Anlagen ergänzend die Anlagen enthalten:

- Bebauungsplan mit Begründung, Fortschreibung des Grünordnungsplans mit Begründung (Anlage 2)
- Änderung des Teil-Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht (Anlage 3)

ausführliche Begründung mit Kartenmaterial

siehe Originalvorlage