



**Betreff:**

öffentlich

**Beschluss über die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Potsdam-Center/Bahnhofspassagen, Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Center**

**Nr. 37 A Potsdam-Center**

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister	Erstellungsdatum	15.01.2002
	Eingang 02:	
		IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
23.01.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
29.01.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
06.03.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen und Bedenken der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" sowie zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans "Potsdam-Center/Bahnhofspassagen" entsprechend Anlage 1, 1a und 1b sowie entsprechend Anlage 1c zu der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans entschieden.
2. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans "Potsdam-Center/Bahnhofspassagen" wird beschlossen, der dazugehörige Erläuterungsbericht wird gebilligt (s. Anlage 2).
3. Der Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" wird einschließlich der Vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gemäß § 12 i. V. m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

## **Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages und Empfehlung der Verwaltung**

### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 10.10.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" und die dazugehörige 20. Änderung des Flächennutzungsplans "Potsdam-Center/Bahnhofspassagen" sowie deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Gegenstand der Planung ist

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

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der westlichen Hälfte der Bahnhofspassagen (Baufelder 9 und 10) als Sondergebiet (SO Bahnhof) statt als Kerngebiet (MK) sowie die Ergänzung des Ufergrünzugs im Flächennutzungsplan.

Gegenstand der durchgeführten öffentlichen Auslegung sind im Wesentlichen die folgenden Änderungen der Planung:

- 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 Flächennutzungsplans in Bezug auf die Darstellung der Bahnhofspassagen als Sondergebiet Bahnhof.

### Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 12.11.2001 bis zum 18.12.2001 wurde zur Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.11.2001 bis 18.12.2001. An der Planung wurden insgesamt 36 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, beteiligt.

#### Bedenken und Anregungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 2 Anregungen und Bedenken von Bürgern (der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH und der H.F.S. Immobilienfonds GmbH) eingegangen. Die eingegangenen Schreiben bezogen sich alle auf den Bebauungsplan. Bei diesen Schreiben ist ein inhaltlicher Zusammenhang zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans

erkennbar. Die übrigen Anregungen waren schwerpunktmäßig auf die Fragen zur Einschränkung der Planungsfreiheit im Bebauungsplan Nr. 37 B durch eine Grünfläche, zur Nutzung der Alten Halle (SO 6) (Deutsche Bahn Immobilien), zur Nutzungsänderung "Eingeschränktes Einkaufszentrum", zur Nichtigkeit des Bebauungsplans als Folge der vertraglichen Planungsbindung (städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Quelle Karstadt AG) und als Folge der Zielsetzung des Konkurrenzschutzes und zur Nichtigkeit der textlichen Festsetzungen aufgrund fehlender Einstellung der Eigentümerinteressen gerichtet. Die eingegangenen Anregungen zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans betrafen die Darstellung des westlichen Teils der Bahnhofspassagen (Baufelder 9 und 10) als Sondergebiet SO. Bei den Einwendern, die sich gegen die Festsetzungen zur eingeschränkten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung in den Bahnhofspassagen und der Bahnhofsspanne im Bebauungsplan aussprachen, ist davon auszugehen, dass diese auch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans ablehnen würden.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 26 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 17 der Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in 4 der Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind. Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf die Fragen des Immissionsschutzes (Amt für Immissionsschutz), der Verkaufsflächendimensionierung im SO 8 (IHK und EHV), zur Verhinderung einer Schädigung des Zentrale-Orte-Prinzips im Landkreis (Landkreis Potsdam-Mittelmark) sowie zur Erschließung des geplanten Umspannwerks (EVP).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Festsetzung einer Grünfläche nördlich des Poolgebietes bezieht sich auf die städtebauliche Gesamtkonzeption des Bebauungsplans Nr. 37 A sowie auf die gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 04.10.2000 vorgenommene Teilung des Geltungsbereichs des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 37 in die Teilbereiche A, B und C.

Die Zweckbestimmung der Alten Halle (SO 6) wird präzisiert, um eine zweifelsfreie Bestimmung der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten.

Zur Formulierung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung wird zu den bekannten Anregungen und Bedenken aus der am 05. April 2000 von der Stadtverordnetenversammlung bereits getroffenen Abwägungsentscheidung zum Zulässigkeitsrahmen (vgl. "Ergänzung zur Drucksache Nr. 00/0127" vom 15.03.2000) zitiert.

Die eingegangene umfangreiche Stellungnahme des H.F.S. Immobilienfonds ist in die Abwägung einbezogen worden. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme sind in der Anlage 1a zusammengefasst wiedergegeben; sie sind bereits aus früheren Beteiligungsschritten am Bauleitplanverfahren bekannt. Zur Information wird die Stellungnahme des

H.F.S. Immobilienfonds in Gänze den Fraktionen mit jeweils einem Exemplar zur Verfügung gestellt.

### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung empfiehlt bezüglich des Immissionsschutzes unter

Bezugnahme auf die gutachterlichen Erkenntnisse des Büros Kötter die Ergänzung der Begründung um entsprechende Aussagen zur Erforderlichkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen, z. B. für den Bereich der Wohnbebauung Friedrich-Engels-Straße 2 sowie zur Klarstellung die Präzisierung der Zweckbestimmung des SO 6 "Multifunktionale Veranstaltungshalle" bezüglich der zulässigen Nutzungen. Zum Ausbau der ehemaligen Straße Alt Nowawes als Teil der Friedrich-List-Straße im Bereich der Zu- und Abfahrtrampen der Nuthestraße wird auf das durchgeführte Planfeststellungsverfahren verwiesen.

Der Abwägungsvorschlag bezüglich der Ausweisung von Größenanordnungen von Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 8 sieht die redaktionelle Ergänzung der Textlichen Festsetzung TF B 22.2 in begrifflicher Form vor, um die Eindeutigkeit der Festsetzung zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum werden die Bahnhofspassagen in das bestehende Zentrengefüge verträglich eingeordnet. Mit der textlichen Festsetzung B.9 zum SO 3 (u.a. Zulässigkeit eines SB-Discount-Markts für Lebensmittel bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entspricht die Planung bereits den gegebenen Anregungen des Landkreises Potsdam Mittelmark.

Zur Erschließung des geplanten Umspannwerks der EVP, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" liegt, wird darauf verwiesen, dass die reguläre Einfahrt über den Uferweg erfolgen soll; diese Erschließungsmöglichkeit ist bereits jetzt durch Stadtverordnetenbeschluss vom 25.10.2001 gemäß § 125 i. V. m. § 127 BauGB planungsrechtlich gesichert.

#### Notwendige Änderungen der Planung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Anregungen und Bedenken der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich noch einzelne Änderungen der Planung. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans abgesehen werden.

Folgende redaktionelle Änderung ist Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage:

- TF B 22.2 wird wie folgt redaktionell geändert:  
der Begriff "standortangemessene Ausprägung" wird durch den Begriff "nach Art und Größe standortangemessene Ausprägung" ersetzt.

Folgende materielle Änderung ist Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage:

- Klarstellung zur Präzisierung der Nutzungen im SO 6 - Multifunktionale Veranstaltungshalle -

Zu dieser materiellen Änderung wurde ein Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den von den Änderungen berührten Eigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. In Abwägung der Stellungnahmen der berührten Bürger und Träger öffentlicher Belange schlägt die Verwaltung die Beibehaltung der Planung in der nun vorliegenden Fassung vor.

Zur Alten Halle (SO 6) ist die Zweckbestimmung präzisiert worden, um eine zweifelsfreie Bestimmung der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten. Die ursprünglichen Anregungen der DB Imm, reine Gastronomie in das zulässige Nutzungsspektrum aufzunehmen, ist aufgegriffen worden. Der Grund für die Notwendigkeit der Präzisierung der Zweckbestimmung liegt darin, dass unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten die nun festgesetzten Nutzungen als verträglich einzustufen sind. Der Sorge des Amtes für Immissionsschutz, dass eventuell Nutzungskonflikte auftreten könnten (z. B. durch Diskothek-Nutzung im Inneren des Gebäudes), wird durch Anwendung der Methodik der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen. Konkretere Festlegungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da die zukünftige Art der im präzisierten Nutzungsspektrum aufgeführten zulässigen Nutzungen für die multifunktionale Veranstaltungshalle heute noch nicht zu prognostizieren ist.

Zu der Anregung der DB Imm, oberirdische Stellplätze östlich des SO 6 zuzulassen, ist festzuhalten,

dass bereits im öffentlich ausgelegten Entwurf Stellplätze auf der als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)" dargestellten Fläche zulässig sind. Diese Festsetzung ist allerdings nicht Gegenstand des Vereinfachten Beteiligungsverfahrens gewesen.

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan einschließlich der Vereinfachten Änderungen und der Beschluss über die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans gefasst werden.

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger (Anlage 1a)
- Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 1b)
- Abwägungsvorschlag zu den während des Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen (Anlage 1c)
- Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht (Anlage 2)
- Bebauungsplan mit Begründung, Grünordnungsplan mit Begründung bzw. landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Anlage 3)