



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

BESCHLUSS
der 23. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der
Landeshauptstadt Potsdam am 06.10.2010

Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung
Vorlage: 10/SVV/0590

Der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, ist gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern (siehe Anlagen).

Die 1. Änderung zum B-Plan 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, ist bis zum 01.01.2013 abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:
mit Stimmenmehrheit **angenommen**,
bei einigen Gegenstimmen und
einigen Stimmenthaltungen.

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Beschluss werden 4 Seiten beigelegt.

Potsdam, den 11. Oktober 2010

Landeshauptstadt Potsdam
Stempel
Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14461 Potsdam


Ziegenbein
Leiterin des Büros

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | nördliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Baufelder 9 bis 11) der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs |
| im Osten: | östliche Baugrenze des Sondergebiets SO 3 (Baufeld 11) der Bahnhofspassagen |
| im Süden: | südliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 der Bahnhofspassagen |
| im Westen: | westliche Baugrenze des Sondergebiets SO 2 (Baufeld 9) der Bahnhofspassagen |

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Baukörpers der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs zwischen der Babelsberger Straße im Norden und der Friedrich-List-Straße im Süden. Der Sonderstandort für Dienstleistungen und Einzelhandel befindet sich unmittelbar angrenzend an die zentralen innerstädtischen Dienstleistungs- und Einkaufsquartiere; er ist als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische Innenstadt geplant worden. Die Bahnhofspassagen sind dem städtischen Kernbereich, der im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) festgelegt worden ist, zuzurechnen. Sie sind zeitlich gemeinsam mit dem Potsdamer Hauptbahnhof errichtet worden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ wird das Spektrum der zulässigen Sortimente bezüglich der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch Textliche Festsetzungen geregelt; in dem Teilbereich Bahnhofspassagen sind die Sondergebiete SO 2 „Eingeschränktes Einkaufszentrum mit Multiplexkino“ und SO 3 „Eingeschränktes Einkaufszentrum / Büronutzung“ festgesetzt worden.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

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

Anlass für die Planung sind die Aktivitäten der Verwaltung zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam (Oktober 2008), auf deren Stand in der parallelen Mitteilungsvorlage „Zwischenbilanz Einzelhandelskonzept“ im Detail eingegangen wird. Des Weiteren wird auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.2008 (DS 07/SVV/1115) Bezug genommen.

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung und Einschätzung der entwickelbaren Potenzialflächen in der Einkaufsinnenstadt und im Stadtteilzentrum Babelsberg reichen die dort möglichen zusätzlichen größeren Flächen nicht aus, den in den Jahren bis 2015 entstehenden Zusatzbedarf an Angeboten im Bereich der maßgeblichen „Innenstadtsortimente“, beispielsweise im Bereich von Bekleidung, Schuhen, Spielwaren u.ä. zu decken.

Im Rückgriff auf die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen Leitsätze ergibt sich daraus folgende Konsequenz (Leitsatz 3).

„Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und / oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder –zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Stern-Center) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte“ (Einzelhandelskonzept, S. 154).“

Mit einer Lockerung der Sortimentsbeschränkung in den Bahnhofspassagen wird zugleich erwartet, dass dies nicht nur unmittelbar zu einer Reduzierung des Leerstandes beiträgt, sondern zugleich mittelbare Anreize für die Ansiedlung von Nutzungen innerhalb des bisherigen Zulässigkeitsrahmens liefert. Damit müssten nicht sämtliche Leerstandsflächen für „Innenstadtsortimente“ freierwerden, vielmehr könnte schon eine geringere Veränderung zu einer wesentlichen Attraktivierung der Passagen beitragen, die durch ihre Lage im Hauptbahnhof maßgeblich dessen Bild als Stadteingang prägen.

Für den Bereich der Bahnhofspassagen setzt die Erweiterung des Angebotes um die genannten „Innenstadtsortimente“ oder Teile davon eine Änderung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen voraus. Das genaue Maß bzw. die Struktur der möglichen Veränderungen des Sortimentsrahmens ist im Rahmen der Abwägung festzulegen. Diese Entscheidung muss sorgfältig vor dem Hintergrund der getroffenen Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2002 betrachtet und geprüft werden, zumal diese Abwägung in einer detaillierten gerichtlichen Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan Nr. 37 A ausdrücklich bestätigt worden ist und damit die Maßstäbe für die Bewertung der Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche deutlich vorgegeben sind.

Bei einer möglichen Änderung des zulässigen Sortimentsrahmens geht es nach gegenwärtiger Einschätzung konkret um die textlichen Festsetzungen B.2, B.4, B.9 und B.10, die zu den Sondergebieten SO 2 (mit den Baufeldern 9 und 10) und SO 3 (Baufeld 11) mit der Festlegung „Eingeschränktes Einkaufszentrum mit Multiplexkino“ für das SO 2 und „Eingeschränktes Einkaufszentrum / Büronutzung“ für das SO 3 getroffen worden sind.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung sowie zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Fläche zu einem Sonderstandort für Dienstleistungen und Einzelhandel mit einer Sortimentsstruktur, die die Entwicklung der historischen Innenstadt und Einkaufsinnenstadt und die des Babelsberger Zentrums berücksichtigt und ohne negative Nebenwirkungen den Einkaufsstandort Potsdam stärkt.

Es soll im Bauleitplanverfahren geprüft werden, in welcher Weise eine Veränderung des zulässigen Sortimentsrahmens dazu beitragen könnte, einen Teil des ermittelten Zusatzbedarfs der sog. „Innenstadtsortimente“ bis 2015 zu decken.

Eine mögliche Veränderung des Sortimentsrahmens müsste sowohl die Voraussetzung erfüllen, dass mit dieser Maßnahme eine Zentralitätsstärkung für die Landeshauptstadt Potsdam und ihre Einkaufsinnenstadt bewirkt werden kann, als auch dass die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung – auch im näheren Umfeld – gegeben ist.

Gesetzliche Voraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens

Der Bebauungsplan ist auf Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ausgerichtet. Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Funktion der Bahnhofspassagen als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische

Einkaufsinnenstadt bezüglich des Einzelhandels auch zukünftig gegeben ist. Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (Oktober 2008) soll (u.a.) durch dieses Verfahren umgesetzt werden.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Da sich der Teilbereich Bahnhofspassagen bereits in Gänze im baulichen Bestand befindet, wird durch die Planung keine weitere Grundfläche versiegelt. Die festgesetzte Grundfläche für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 beträgt zusammen 13.845 m². Es sind weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt worden.

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB liegen vor, zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Der Entwurf sieht eine Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche Bahnhof vor. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten zu erwarten, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet werden soll.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2014 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

