



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ der Landeshauptstadt Potsdam**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB (so die Bezeichnung des Planwerks im genannten Paragraphen) besteht aus

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin,
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde,
- dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 BauGB zwingend erforderlich, wenn die Gemeinde nach Prüfung eines entsprechenden Antrags bereit ist, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufzustellen. Der als dritter Baustein neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans oder der Bebauungsplansatzung, sondern Klammer zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Vorhaben und dessen Erschließung innerhalb einer angemessenen Frist zwingend zu verwirklichen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Alle drei Elemente sind daher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB und zusammen zu betrachten.

### **2. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Anlass für die Planung war der Antrag der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin „The RAW Potsdam GmbH“ auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens aus dem 3. Quartal 2018.

Das im Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Potsdam gelegene Plangebiet bietet ein großes Entwicklungspotenzial für die Entwicklung eines zentralen Ortes der digitalen Transformation zwischen Wirtschaftsunternehmen, Wissenschaft, Start-ups, Marktführern sowie jungen Herausforderern. Das Plangebiet liegt nahe dem Potsdamer Hauptbahnhof und ist bereits überwiegend durch Hallenbauten des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes

(RAW) der Bahn bebaut. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Friedrich-Engels-Straße gesichert.

Für das Gelände der ehemaligen Wagenhalle wird von der Vorhabenträgerin eine gewerblich-orientierte Nutzung unter dem Titel „Creative Village / Innovation Lab“ vorgesehen, die neben flexiblen Büros, großzügigen Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für verwaltungsähnliche Zwecke auch Sport- und Erholungsangebote, Gastronomie, Einzelhandel und Flächen für Kongress- und Veranstaltungszwecke sowie (hoch-)schulische Zwecke beinhaltet. Hierbei handelt es sich um ergänzende, untergeordnete Nutzungen, die zur Etablierung und Ergänzung des Standortes beitragen sollen.

Das Konzept des Antrags war Ausgangsbasis für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren. Die Vorhabenträgerin plant die Wiederbelebung der denkmalgeschützten Halle und zwei neue Baukörper.

Um das Vorhaben genehmigen und realisieren zu können, musste neues Baurecht geschaffen werden. Zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und nachhaltigen Entwicklung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie zur Klärung der konkreten Erschließung war demgemäß die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umwelt Prüfung durchgeführt. In der Umwelt Prüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umwelt Prüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im gewählten beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umwelt Prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

In jedem Fall ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 BNatSchG. Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden könnten, war eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB für die Fallgruppe 1 sind mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen zu betrachten. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung des Plangebiets sowie der geringfügigen Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen sind die

Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Insbesondere aus der Planung resultierenden Auswirkungen zu den Themenbereichen Immissionsschutz und Artenschutz sind auf der Grundlage von Gutachten ermittelt worden. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Maßnahmen reichen von vertraglichen Regelungen zur Begrenzung von Öffnungs- und Betriebszeiten zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft bis zu Festsetzungen zur Sicherung des Brutplatzpotenzials für höhlenbrütende Vögel.

In den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und den vertraglichen Verpflichtungen werden die Erkenntnisse aus der umweltbezogenen Betrachtung umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die im Regelverfahren frühzeitige Beteiligung, die Planauslegung sowie die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und auch die weiteren Beteiligungsprozesse dienen in diesem Zusammenhang der Gemeinde, das relevante Abwägungsmaterial vollständig nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln.

Neben der Öffentlichkeit wurden auch Behörden und sogenannte Träger öffentlicher Belange um Äußerung zur Planung gebeten. Aufgrund der städtebaulichen Prägnanz des Vorhabens wurden auch die Nachbargemeinden zur Planung beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen gingen in das Verfahren ein. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der verschiedenen Beteiligungen nach Themen sortiert angesprochen – Einzelheiten werden in den entsprechenden Kapiteln der Begründung dargestellt.

##### *Abwägung der geprüften Planungsalternativen*

Im Verlauf des Planverfahrens wurden keine grundlegend abweichenden Planungsalternativen geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ dient der Etablierung eines innovativen Technologiestandortes durch Wiederbelebung der denkmalgeschützten Halle eines ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) und durch Errichtung zweier neuer Baukörper. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte. Die Vorhabenträgerin hat zuvor in einem eigenen Wettbewerbsverfahren unterschiedliche Varianten der Bebaubarkeit erstellen und prüfen lassen. Darüber hinaus sind bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ unterschiedliche Entwicklungen betrachtet worden.

### *Abwägung privater Belange*

Andere (als die Vorhabenträgerin) private Grundstückseigentümer sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Gleichwohl wurde ein Teil der Bürger durch einige Wesensmerkmale des Vorhabens – u.a. die Größe und Kubatur der Neubauten – auf dieses aufmerksam und hat sich im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Stellungnahmen in das Verfahren eingebracht. Die Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit betrachtet, soweit solche Belange betroffen sind, die beim Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu behandeln sind. Die Landeshauptstadt Potsdam hat z. B. die Prüfung der Erstellung und eines Erlasses einer sozialen Erhaltungssatzung (auch Milieuschutzsatzung genannt) für die südlich des Planungsgebiets liegenden Wohngebiete in die Wege geleitet.

### *Abwägung städtebaulicher Belange*

Nach Hinweisen v.a. der Denkmalbehörden wurden die geplanten Neubauten einer Umplanung unterzogen. Dies betraf zum einen die ursprünglich geplante Überbauung der denkmalgeschützten Bestandshalle mit einem Gebäude, welches in zwei Gebäudeteile aufgelöst wurde, wobei die zunächst vorgesehene überbrückende Bebauung der Bestandshalle entfiel.

Auch aus Gründen des Denkmalschutzes wurde die Anordnung der geplanten Baumpflanzungen an der Westfassade der denkmalgeschützten Bestandshalle so verändert, dass dort nunmehr eine optische Beeinträchtigung vermieden wird. Die ursprünglich an der Nordseite des Baugrundstücks vorgesehenen Baumpflanzungen entfielen aufgrund der Abstandsregelungen zu den angrenzenden Bahnanlagen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung auf die aus Denkmalsicht besonders wertvolle Nordfassade wird dadurch vermieden.

### *Abwägung der Umweltbelange*

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse innerhalb der Vorhabenfläche mit örtlichen Altablagerungen bzw. Altlasten ist eine Regenwasserversickerung nur eingeschränkt möglich. Dazu wurde nach Maßgabe der Fachbehörde in enger Abstimmung mit dieser ein Regenwasserkonzept erarbeitet, dessen Regelungen in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen wurden.

Zum Themenbereich Naturschutz und Landschaftspflege wurden umfängliche Hinweise und Anregungen gegeben, welche im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten auch größtenteils berücksichtigt werden konnten. So wurde bei den geplanten Neubauten der Anteil an begrünbarer Dachfläche erhöht. Da weder bei der denkmalgeschützten Bestandshalle noch der den geplanten Neubauten eine Fassadenbegrünung möglich ist, wurden bei den erforderlichen Grundstückseinfriedungen vertikale Begrünungen festgesetzt. Die Liste der geplanten Baumpflanzungen wurde im Laufe der Planung modifiziert und erweitert. Weiterhin wurde zur Vermeidung von Vogelschlag an den Gebäudefassaden eine entsprechende Textfestsetzung aufgenommen.

Nach Hinweisen zum Lärmschutz wurden die entsprechenden Textfestsetzungen zu diesem Themenfeld ergänzt. Ebenfalls wurde das Landesamt für Umwelt zur Planung noch einmal umfangreicher beteiligt.

### *Abwägung der sozialen Belange*

Die Planung berührt keine unmittelbaren sozialen Belange. Eine von der Bürgerschaft geforderte soziale Erhaltungssatzung (auch Milieuschutzsatzung genannt) wird unabhängig vom Verfahren derzeit aufgestellt.

### *Abwägung ökonomischer Belange*

Im Rahmen der Beteiligungen sind keine konkreten Stellungnahmen mit Äußerungen zu den ökonomischen Belangen und Auswirkungen der Planung eingegangen. Im Übrigen liegen Nutzen und Risiken des Vorhabens in privater Hand.

### *Abwägung der Belange der Infrastruktur*

Aufgrund erfolgter Anregungen und Hinweise wurde das Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept zum Vorhaben in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern überarbeitet. Dessen Ziel besteht darin, die maximal mögliche Anzahl an Wegen mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds und dem Fahrrad abzuwickeln und den motorisierten Individualverkehr zu beschränken.

### *Abwägung weiterer Belange*

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden Anregungen dahingehend gemacht, das Vorhaben mit einem zur gewerblichen Nutzung ausgerichteten Focus zu entwickeln sowie die geplanten Einzelhandels- und (hoch-)schulischen Nutzungen zu beschränken. Nach intensiver Diskussion wurde bestimmt, die Nutzungen des Baugebietes an denen eines Kerngebietes gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszurichten, ohne das Baugebiet als solches festzusetzen. Ausgeschlossen werden jedoch solche Nutzungen, die dem Charakter des zu entwickelnden Innovationsstandortes widersprechen, wie Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und (hoch-)schulische Einrichtungen sind weiterhin zulässig. Das im Laufe der Planung angepasste Nutzungskonzept sieht allerdings keinen Beherbergungsbetrieb mehr vor.

## **5. Alternativenprüfung**

Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen konzipiert und dient der nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung der ehemaligen Wagenhalle sowie der Wiederaufnahme einer dienlichen, städtischen Funktion dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innerstädtisches Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang des bereits bestehenden neuen Bahnhofsquartiers und der angrenzenden Bebauung und vorgesehenen Entwicklung im Nachbereich abgeleitet werden kann.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Lage über ein hohes Entwicklungspotenzial als zukünftiger innenstadtnaher Innovationscampus. Ursprünglich sollte der Standort als reines Gewerbegebiet entwickelt werden. Dementsprechend wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorgenannten Potenziale der Fläche und seinem historischen Charakter soll das Plangebiet nunmehr als Baugebiet „Technologiezentrum für Forschung, Lehre und Dienstleistung“ entwickelt werden. Dabei stehen die Sanierung der ehemaligen Wagenhalle sowie die Errichtung von zwei Neubauteilen, mit gemischten Nutzungen im Vordergrund.

Im Rahmen mehrerer Beratungen und der Erarbeitung von Konzepten wurde ein städtebauliches Konzept für das Gelände entwickelt. Am 05.03.2019 wurde in einem nicht öffentlichen Werkstattverfahren Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung die Inhalte der internen Konzept-Konkurrenz der Vorhabenträgerin präsentiert und die getroffene Auswahl im Hinblick auf die planerischen Aspekte wurden gemeinsam erörtert und diskutiert. Das Verfahren wurde den Stadtverordneten nachvollziehbar und plausibel dargelegt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes im April 2019 gemäß Punkt 5. des Aufstellungsbeschlusses vom 30.01.2019 berichtet.

Im Ergebnis diverser Prüfungen (planungsrechtliche Zulässigkeiten, Wirtschaftlichkeit diverser Nutzungen, Angebot-Nachfrage-Untersuchungen, denkmalpflegerische Verträglichkeit) stellt die im Bebauungsplan berücksichtigte und festgesetzte Planung die optimalste Entwicklungsperspektive dar.

## 6. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 26.01.2022 den Satzungsbeschluss gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wird mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 02.02.2022 rechtswirksam.

Potsdam, den 27.01.2022

Viola Holtkamp

Viola Holtkamp  
Bereichsleiterin Verbindliche Bauleitplanung