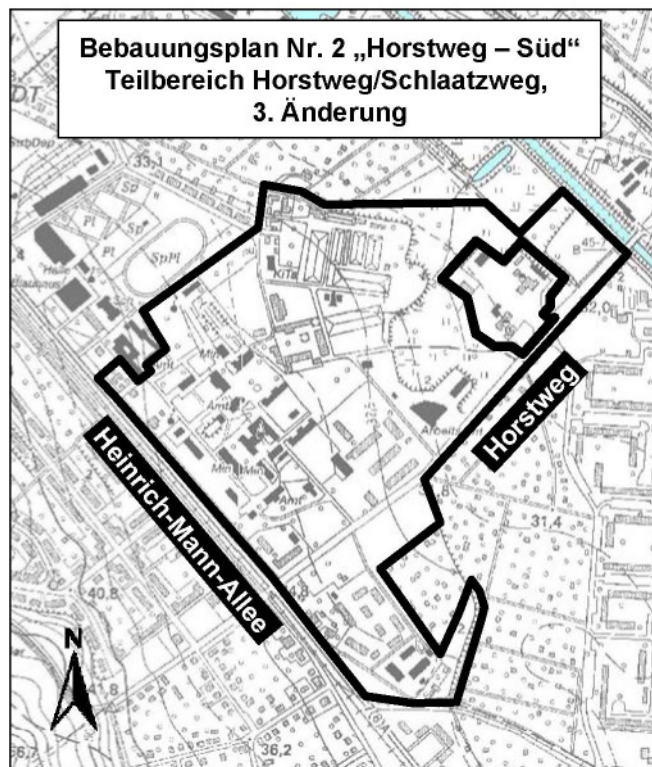


## Anlage 1

Landeshauptstadt Potsdam

### **Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg – Süd“, Teilbereich Horstweg / Schlaatzweg“, 3. Änderung**

Begründung



**Stand : Dezember 2009**

Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Eigentumsverhältnisse .....	3
<b>2</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam .....	6
3.3.1	Rechtsgrundlagen und Zielstellung .....	6
3.3.2	Strukturwandel und Entwicklungstrends im Einzelhandel .....	6
3.3.3	Bestandsanalyse .....	7
3.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche .....	9
3.3.5	Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ .....	11
3.3.6	Zentrenrelevante Randsortimente .....	12
3.3.7	Kleinflächenregelung.....	12
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	13
4.2	Innensicherung zentraler Versorgungsbereiche .....	13
4.3	Außensicherung zentraler Versorgungsbereiche.....	13
4.4	Steuerungsinstrumente der BauNVO .....	13
4.4.1	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO .....	14
4.4.2	Differenzierung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO .....	14
4.5	Formelles Verfahren.....	14
<b>5</b>	<b>Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche</b> .....	<b>15</b>
5.1	Einzelhandelsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplangebiet .....	15
5.2	Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen .....	16
5.2.1	Stadtteilzentrum Waldstadt.....	17
5.2.2	Nahversorgungszentrum Schlaatz.....	18
5.2.3	Einkaufsinnenstadt.....	19

---

<b>6</b>	<b>Begründung und Abwägung der Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
6.1	Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet GE .....	20
6.2	Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet GE .....	21
<b>7</b>	<b>Umweltbericht (Stand : Dezember 2009).....</b>	<b>22</b>
7.1	Einleitung .....	22
7.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	22
7.1.2	Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes .....	22
7.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustands.....	22
7.2.1	Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand, bestehende Umweltprobleme .....	22
7.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans .....	23
7.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Plans .....	23
7.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung .....	23
7.3.3	Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	24
7.3.4	Umweltauswirkungen vernünftiger Planungsalternativen.....	24
7.4	Zusätzliche Angaben.....	24
7.4.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	24
7.4.2	Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen.....	24
7.4.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	24
7.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>25</b>
8.1	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	25
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur .....	25
8.3	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	25
8.4	Auswirkungen auf die Umwelt .....	25
8.5	Auswirkungen auf bestehende Baurechte .....	25
8.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	26
<b>8</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>26</b>
	<b>Anhang 1 - Begriffsdefinitionen .....</b>	<b>27</b>
	<b>Anhang 2 - Textliche Festsetzungen – alt.....</b>	<b>30</b>
	<b>Anhang 3 - Erläuterungskarte .....</b>	<b>33</b>

---

---

## 1 Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg, 3. Änderung umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden:	nördliche Grenze des im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten Gewerbegebietes
im Nordosten	Schlaatzweg
im Südosten	westliche Straßenbegrenzungslinie des Horstwegs
im Westen	westliche Grenze des im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten Gewerbegebietes

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ umgeben von den Wiesenflächen der Nutheniederung. Das Gebiet ist durch die Stichstraße „Horstweg“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Er ist in der beigefügten Erläuterungskarte (Anhang 3) dargestellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der 12 Flurstücke (Flur 8) befinden sich in privatem Besitz. Die Flurstücke 6/3, 6/21 und 6/23 befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam. Die Flurstücke der im Plangebiet vorhandenen Tankstelle wurden verkauft.

## 2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht, die Flächen der Gewerbegebiete für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe freizuhalten, um dem Mangel an Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam entgegenzuwirken und langfristig Flächen zu sichern. Ein weiteres Ziel ist die Notwendigkeit der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Grundlage dafür ist das von der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415). Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden über das Instrument des Bebauungsplans rechtsverbindlich umgesetzt. Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist demzufolge ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Gemäß den mit diesem Einzelhandelskonzept beschlossenen gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sind das „Nahversorgungszentrum Schlaatz“ und das „Stadtteilzentrum Waldstadt“ als zentrale Versorgungsbereiche für Einzelhandel eingeordnet worden. Das Plangebiet liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Kerneinzugsbereich der genannten zentralen Versorgungsbereiche.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ ist seit dem 20.05.1994 in Kraft. Die Planung beinhaltet die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude u.a.) sowie die Ausweisung von Flächen für Wohnen, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbe. Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, ist noch unbebaut. Dieser Bereich ist Geltungsbereich der 1. Änderung Teilbereich „Nuthewinkel“, welche eine Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes vorsieht. Diese Änderung befindet sich noch im Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Teilbereich „Hermann - Muthesius - Straße“, welcher sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet, wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zwischenzeitlich aufgehoben.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/ Schlaatzweg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg – Süd“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Er befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes und ist durch seine inselartige Lage im Grünbereich der Nutheniederung gekennzeichnet. Er ist über eine Stichstraße an den stark frequentierten Horstweg angeschlossen. Anlass für die Planung ist die Kenntnis darüber, dass ein Grundstückseigentümer eine der beiden Tankstellen verkauft hat. Es sind verschiedene Nachnutzungsüberlegungen im Gespräch. Als eine der denkbaren Nutzungsmöglichkeiten wird großflächiger Einzelhandel genannt.

Für die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 10.10.2007 ein Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

---

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg

Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gestaltungsraum Siedlung.

Die **Absätze 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 des Ziels 4.7 LEP B-B** regeln über die bereits genannten Gebote der Konzentration und Kongruenz und über das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten bzw. Ausnahmen nach den Absätzen 5 und 6. Dabei bezieht sich die raumordnerische Steuerung sowohl auf Planungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen als auch die Erweiterung bestehender großflächiger Einrichtungen sowie das „Hineinwachsen“ kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in Zentralen Orten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung nur in städtischen Kernbereichen – für Gemeinden mit einem Gestaltungsspielraum Siedlung wie Potsdam in der Festlegungskarte 2 dargestellt – errichtet werden. So soll eine Konzentration großflächigen Einzelhandels auch in großen Stadt-/ Gemeindegebieten auf Standortbereichen erfolgen, die städtebaulich integriert sind und die Qualitäten von Stadt-/Stadtteilzentren besitzen. Außerhalb dieser überwiegend übergemeindlich wirkenden städtischen Kernbereiche kann in den Zentralen Orten großflächiger Einzelhandel zulässig sein, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt oder das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist und die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevant Sortimente 10 Prozent nicht überschreitet (**Grundsätze 4.8 Abs. 5 und 4.9 LEP B-B**). In diesem Zusammenhang und aufgrund der großen Bedeutung der städtischen Kernbereiche ist für die Beurteilung entsprechender Ansiedlungsvorhaben die Erarbeitung und Darlegung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel u.a. mit der Bestimmung der Versorgungszentren im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes zweckdienlich. Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Mit der Beschlussfassung am 05.03. 2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für diese Planung. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden die zentralen Versorgungsbereiche mit einem Symbol dargestellt.

---

### **3.3 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam**

#### **3.3.1 Rechtsgrundlagen und Zielstellung**

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

#### **3.3.2 Strukturwandel und Entwicklungstrends im Einzelhandel**

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im Einzelhandel bundesweit ein Strukturwandel, der vor allem zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner dieser Prozesse zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorzüge nutzen.

Neben gesellschaftlichen und demografischen Wandlungsprozessen hat vor allem die Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen in der Handelslandschaft hervorgerufen. Gleichzeitig hat der Anstieg der Mobilität die Standortwertigkeit von Einkaufslagen verändert.

Das Verkaufsflächenwachstum des Einzelhandels vollzog sich in den vergangenen 10 Jahren zu mehr als zwei Dritteln außerhalb traditioneller Geschäftslagen, demzufolge an dezentralen und solitären Standorten. Die Geschäftslagen der Innenstädte, die Stadtteil – und Nahversorgungszentren erfuhren einen zum Teil gravierenden Bedeutungsverlust.

In Bezug auf die spezielle Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels waren in den vergangenen Jahren wesentliche Trends festzustellen, wie u.a. Konsumzurückhaltung und preiswertes Einkaufen, Fluktuation, Leerstandsbildung und multifunktionale Einkaufszentren (Shopping - Center).

Eine wichtige Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel war und ist auch die zunehmende Unternehmenskonzentration. Der filialisierte Einzelhandel konnte seine Marktanteile gegenüber dem inhabergeführten Einzelhandel weiter ausbauen. Besonders ist hier der Lebensmitteleinzelhandel zu erwähnen. Derzeit erzielen hier weniger als 1% der Unternehmen mehr als zwei Drittel des Branchenumsatzes. Aber auch im Nichtlebensmittelbereich entfällt bereits über 80 % der Umsatzleistung auf nur 10 Großunternehmen.

In der Gesamtbetrachtung erzeugte der beschriebene Strukturwandel des deutschen Einzelhandels eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion und einen Rückgang der Betriebsflächen. Diese Entwicklung wurde oft durch fehlende planungsrechtliche Steuerungsinstrumente bzw. eine großzügige Genehmigungspraxis begünstigt.

---

Eine besondere Rolle für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt diskontinierenden Angebotsformen zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen, wie z.Bsp. Lebensmitteldiscounter.

Der Stellenwert des Einzelhandels wird sich in Zukunft voraussichtlich durch die Entwicklung zur Freizeitgesellschaft relativieren. Der Einkauf wird zukünftig von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt werden. Es wird auch immer schwieriger werden Verbraucher an bestimmte Einkaufsorte bzw. Geschäfte zu binden.

### 3.3.3 Bestandsanalyse

Die Einzelhandelsstruktur Potsdams wird von mehreren Agglomerationsbereichen geprägt. Die innerstädtische Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang der Brandenburger und Friedrich – Ebert – Straße, im Bereich zwischen dem Nauener Tor und dem Platz der Einheit. Als zentraler Kundenmagnet fungiert hier das im Jahr 2005 eröffnete Karstadt Warenhaus. Darüber hinaus existieren in städtebaulich integrierter Lage mehrere Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem gewachsenen Stadtteilzentrum im bevölkerungsreichen Babelsberg und dem Waldstadt-Center zu. Als Solitärstandort mit zentralitätsbildender Funktion für Potsdam, ist das in Autobahnnähe gelegene Stern-Center im Südosten des Stadtgebietes hervorzuheben. Zu erwähnen sind auch die Bahnhofspassagen als weiteres größeres Shopping-Center innerhalb des Hauptbahnhofes.

Größere Fachmarkttagglomerationen entlang von Ausfallstraßen sind in Potsdam nicht ausgebildet. Allerdings existieren zahlreiche Einzelstandorte des Lebensmitteleinzelhandels und großflächiger Betriebe des Nichtlebensmittelsektors.

Im Kerneinzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels leben derzeit 360.100 Einwohner. Dieses gliedert sich in folgende drei Zonen :

- Zone I – Stadt Potsdam mit 147.700 Einwohnern
- Zone II – Teile des Landkreises Potsdam – Mittelmark mit 66.600 Einwohnern
- Zone III – Teile der Landkreise Potsdam – Mittelmark und Havelland, Ludwigsfelde, Berliner Stadtteile Wannsee und Kladow mit 145.800 Einwohnern

Prognostisch wird sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Potsdamer Kerneinzugsgebiet bis 2015 positiv entwickeln. Der Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Potsdam liegt bei 98,9 und damit nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Kaufkraft verteilt sich jedoch regional unterschiedlich. Innerhalb des Potsdamer Stadtgebietes liegen erhebliche Unterschiede im Kaufkraftniveau vor. Während in den zentralen Bereichen der Kernstadt Potsdam Werte über 100 festzuhalten sind, weisen die nördlich gelegenen Stadtteile sowie die südlichen und südöstlichen Bezirke zum Teil nur Kaufkraftkoeffizienten zwischen 80 und 90 auf.

Die Nähe zur Metropole Berlin schränkt die Zentralitätswirkung des Handelsplatzes Potsdam ein. Aus diesem Grund wird das Oberzentrum Potsdam keine ähnlich hohen Zentralitätswerte erreichen können wie Oberzentren, die über ein Einzugsgebiet mit geringer Wettbewerbsintensität im Umland verfügen.



Im Rahmen einer Bestandserfassung des Potsdamer Einzelhandels im August 2007 wurden 1.060 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 217.300 m<sup>2</sup> ermittelt. Davon waren alleine 268 Betriebe mit dem Warensortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt 63.200 m<sup>2</sup>. Weiterhin bestanden 792 Betriebe mit anderen Warensortimenten mit insgesamt 154.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

***In der strukturellen und teilräumlichen Betrachtung des Potsdamer Einzelhandels fallen folgende Besonderheiten auf :***

Die rechnerische ***Durchschnittsgröße der Geschäfte*** liegt bei ca. 205 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Wert ist geringer als der Durchschnitt des Bundesgebietes mit ca. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies weist auf einen relativ hohen Anteil an kleinflächigen Betrieben hin. Tatsächlich verfügen 49 % der Potsdamer Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m<sup>2</sup>. Dies entspricht jedoch nur 6 % der Gesamtverkaufsfläche. Demgegenüber weisen 5 % der Geschäfte Verkaufsflächengrößen von mehr als 800 m<sup>2</sup> auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei 55 % des Gesamtbestandes.

Eine herausragende Bedeutung besitzen in Potsdam ***autokundenorientierte Versorgungslagen***. Dies betrifft nur 10 % der Betriebe, welche rund ein Drittel aller Verkaufsflächen aufweisen. Ein wesentlicher Anteil entfällt hierbei auf das Einkaufszentrum „SternCenter“. Im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland ist eine vergleichsweise geringe Streuung autokundenorientierter Lagen im Stadtgebiet festzustellen. Fachmarkttagglomerationen entlang von Ausfallstraßen konnten sich aufgrund einer relativ restriktiven Genehmigungspraxis der Stadt nicht entwickeln.

Der ***wohngebietsnahen Versorgung*** mit Waren des kurzfristigen Bedarfs kommt in Potsdam eine angemessene Rolle zu. In dieser Standortkategorie sind z.Bsp. im Lebensmittelsektor rund 35 % aller Verkaufsflächen verortet und der Anteil der Betriebe beläuft sich immerhin auf knapp 22 %. Aber auch in ***Streu- und Nebenlagen*** sind zahlreiche leistungsfähige Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig (insb. Lebensmitteldiscounter). Auf solche Lagen entfallen 50 % der Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelsektors sowie knapp 49 % der Verkaufsflächen.

Die ***Potsdamer Innenstadt*** erfüllt im Sortimentsbereich Bekleidung/ Schuhe/ Sport mit einem Angebot von ca. 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 40 % der Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment) wesentliche Versorgungsfunktionen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für die Potsdamer Innenstadt ein überwiegend ***kleinflächiger Einzelhandelsbesatz*** charakteristisch ist. Die Durchschnittsgröße der hier ansässigen Betriebe liegt nur bei 99 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies ist vorwiegend auf die vorhandenen Gebäudestrukturen und Hausgrundrisse der historischen Altstadt zurückzuführen. Insgesamt liegt der Verkaufsflächenanteil der Potsdamer Innenstadt am Gesamtbestand nur bei 16 %.

Die Analyse der Verkaufsflächen zeigt auf, dass noch erhebliche Entwicklungsspielräume für den Potsdamer Einzelhandel bis zum Jahr 2015 vorhanden sind. Diese Potenziale zu nutzen, ist im Interesse einer Erhöhung der Zentralität unverzichtbar.

Allein durch eine ***Qualifizierung des bestehenden Angebotes*** kann eine Verbesserung der Marktbedeutung und Marktreichweite sicher nicht erreicht werden.

Speziell für den Lebensmittelsektor ist festzustellen, dass die aktuellen Ansiedlungsplanungen den rechnerisch vorhandenen Verkaufsflächenzusatzbedarf überschreiten. In diesem Angebotssektor ist die Landeshauptstadt Potsdam gut ausgestattet, sodass **weitergehende Ansiedlungen nur in integrierten bzw. wohngebietsnahen Lagen** realisiert werden sollten.

Von großer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels – **wohngebietsnah gelegene Einkaufsbereiche**, deren Stabilität und Profilierung in maßgeblichem Umfang von der Ausgestaltung eines interessanten Branchen- und Angebotsmix abhängt.

### 3.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung des Stadtgebietes sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden :

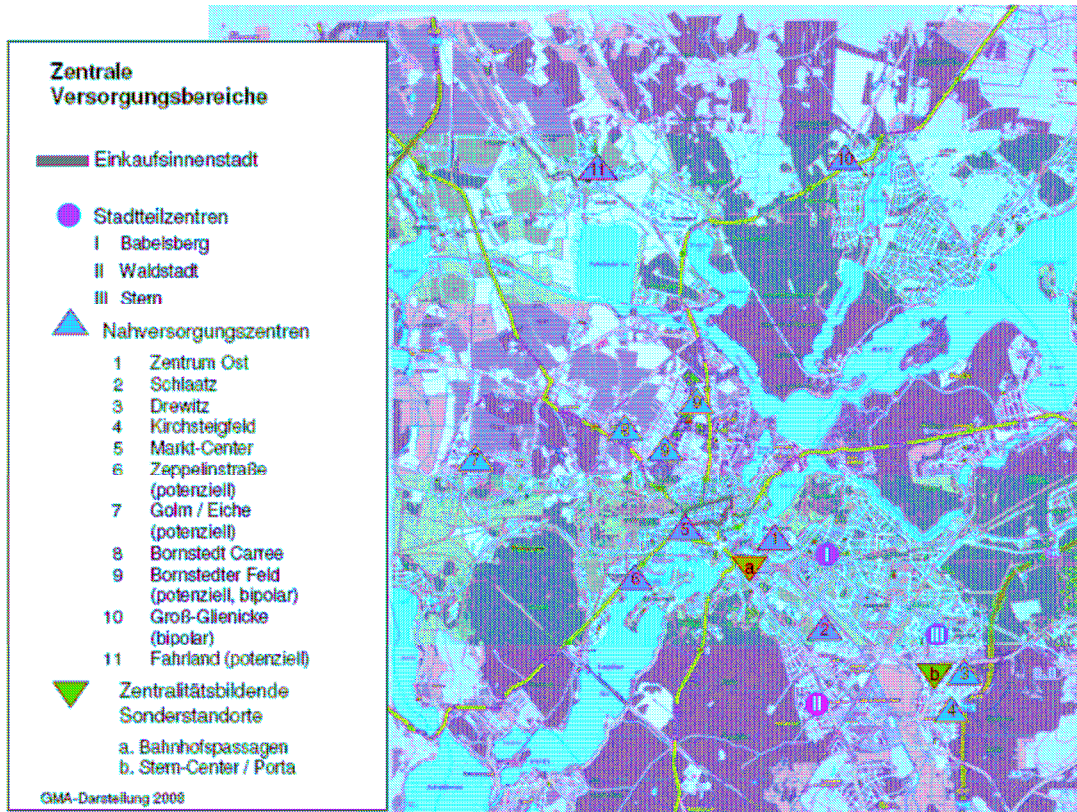
- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche, sog. „Nachbarschaften“
- Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungsanlagen, insbesondere der Einkaufsinnenstadt, gegenüber Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet oder Umland

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen – die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz – und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen.

Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ (siehe Pkt. 3.3.5) identifiziert.

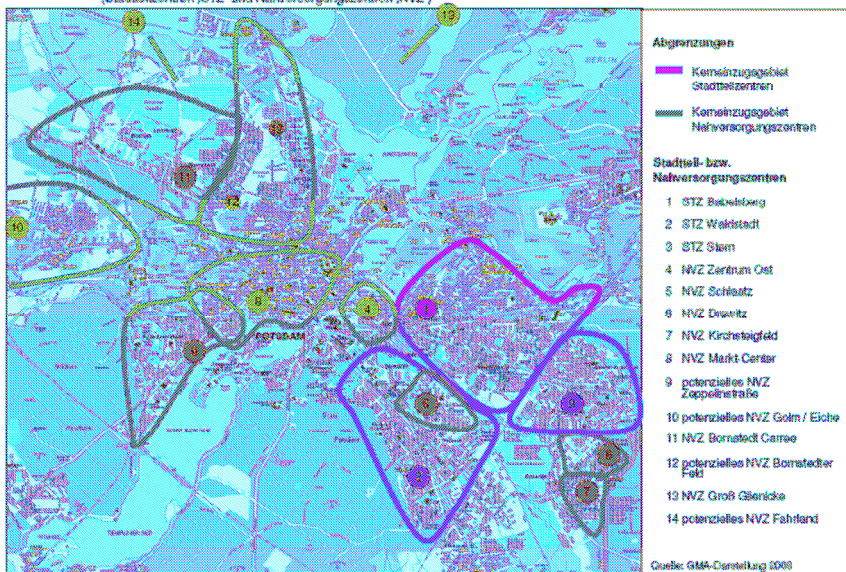
Unter Zugrundelegung von Identifikations- und Klassifikationskriterien, welche im Einzelhandelskonzept genauer beschrieben sind, wurden folgende „Zentrale Versorgungsbereiche“ für die Landeshauptstadt Potsdam definiert :

Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Potsdam



Für die o.g. Zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) wurden folgende Kerneinzugsgebiete identifiziert :

Karte 8: Kerneinzugsgebiete der zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam (Stadtteilzentren ,STZ' und Nahversorgungszentren ,NVZ')



### 3.3.5 Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Die Anwendung einer Sortimentsliste berührt die Wettbewerbsfreiheit nicht. Mit ihrer Hilfe wird lediglich bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der **„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“** dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz,- Kork,- Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (siehe Leitlinie 7 des Einzelhandelskonzeptes).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

Eine Erläuterung der einzelhandelsspezifischen Fachbegriffe erfolgt unter „Begriffsdefinitionen“ zur Begründung.

### 3.3.6 Zentrenrelevante Randsortimente

Im Zusammenhang mit der „Potsdamer Liste“ ist es notwendig die Problematik der zentrenrelevanten Randsortimente in „Mehrbranchenunternehmen“ (z. Bsp. Fachmärkte) zu regeln. Eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie eine gleichzeitige Begrenzung auf max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einzelne Randsortimente gewährleisten einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Einzelhandelsbetrieben (siehe Leitlinie 9 des Einzelhandelskonzeptes).

### 3.3.7 Kleinflächenregelung

Im Zusammenhang mit der Setzung des Schwellenwertes von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Kleinflächenregelung des Einzelhandelskonzeptes wurden die Strukturen der derzeit in Potsdam ansässigen Fachgeschäfte und Fachmärkte sowie Lebensmittelmärkte analysiert. Im Lebensmittelsektor sind in Potsdam aktuell 56 Betriebe mit Verkaufsflächen von jeweils mehr als 300 m<sup>2</sup> ansässig. Bei diesen Anbietern handelt es sich um klassische SB – Betriebstypen, wie Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter.

Lebensmittelgeschäfte mit Verkaufsflächengrößen um 300 m<sup>2</sup> waren zum Zeitpunkt der Erhebung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht vorhanden. Es existierten lediglich inhabergeführte Geschäfte unter 200 m<sup>2</sup>, wie z.Bsp. Bäckereien, Fleischereien, Obst- und Gemüsehändler.

Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m<sup>2</sup> auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.Bsp. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

---

## **4 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Das Einzelhandelskonzept ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es handelt sich hierbei um ein räumlich – funktionales Entwicklungskonzept für den Einzelhandel, welches u.a. Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dies gilt auch gemäß § 1 Abs. 8 BauGB für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

### **4.2 Innensicherung zentraler Versorgungsbereiche**

In den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

### **4.3 Außensicherung zentraler Versorgungsbereiche**

Von „Fehlentwicklungen“ betroffene oder gefährdete Gebiete im unbeplanten Innenbereich, die an zentrale Versorgungsbereiche angrenzen bzw. in deren Einzugsgebiet liegen, werden mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB überplant. Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden über eine Änderung des Bebauungsplanes „gesichert“.

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg, 3. Änderung soll eine Außensicherung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Waldstadt“, dem „Nahversorgungszentrum Schlaatz“ und der „Einkaufsinnenstadt“ herbei geführt werden. Dabei wird das gesamte System der zentralen Versorgungsbereiche im Zusammenhang betrachtet.

### **4.4 Steuerungsinstrumente der BauNVO**

Für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe existiert eine dem § 11 Abs. 3 BauNVO vergleichbare einschränkende gesetzliche Vorgabe mit Blick auf deren mögliche städtebauliche Auswirkungen nicht. In Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe entweder ausdrücklich oder aber als Unterart der Nutzungsart „sonstige Gewerbebetrieb aller Art“ allgemein zulässig. In Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe als sog. Läden zulässig.

Auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können mit städtebaulich unerwünschten Nebenwirkungen verbunden sein, die die Notwendigkeit begründen, die Standortentscheidungen der Einzelhandelswirtschaft planerisch zu lenken.

Mit den Instrumentarien des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO können Gemeinden Einzelhandelsvorhaben allgemein oder bestimmte Sortimente in Bebauungsplänen aus den Baugebieten ausschließen.

#### **4.4.1 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO**

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Plangebiet an sich allgemein zulässig sind, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben. Unter „Arten von Nutzungen“ sind die in den Baugebietsvorschriften verwendeten Nutzungsbegriffe zu verstehen.

Auf der Grundlage dieser Ermächtigungsnorm können auch Einzelhandelsnutzungen (als Arten von Nutzungen) in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss muss jedoch städtebaulich erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) genügen.

#### **4.4.2 Differenzierung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO**

Soll der Einzelhandel im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, bietet § 1 Abs. 9 BauNVO die Möglichkeit, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe nur bestimmte Unterarten von Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine feiner ausdifferenzierte Festsetzung der im Planbereich unzulässigen Nutzungen. Bei der Bildung der Unterarten von Nutzungen müssen von anderen Anlagen abgrenzbare Anlagentypen gebildet werden. Die Differenzierung muss den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und die Nutzungsart in der sozialen und ökonomischen Realität bereits existieren. Es ist eine Typisierung bezüglich der Verkaufsfläche, der Einzelhandelsbranche und des Sortimentes möglich.

#### **4.5 Formelles Verfahren**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg wird das Verfahren als sog. Regelverfahren (auch als Normalverfahren bezeichnet) durchgeführt.

Das Regelverfahren richtet sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen der §§ 2 bis 4b und § 10 BauGB. Es beinhaltet folgende Verfahrensschritte :

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit beigefügter Abwägung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB
- Monitoring gemäß § 4c BauGB

Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll der Planungsprozess qualifiziert werden und die Kenntnis und Akzeptanz der Planung erhöht werden. Dies ermöglicht weiterhin eine sachgerechte Abwägung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

## **5 Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche**

### **5.1 Einzelhandelsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplangebiet**

Inhalt der Planung des seit dem 20.05.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ ist die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf, Wohnen, Mischnutzung und eingeschränktes Gewerbe. Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, ist noch unbebaut. Dieser Bereich ist Geltungsbereich der 1. Änderung Teilbereich „Nuthewinkel“, welche eine Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes vorsieht. Diese Änderung befindet sich noch im Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Teilbereich „Hermann - Muthesius - Straße“, welcher sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet, wurde aufgehoben.

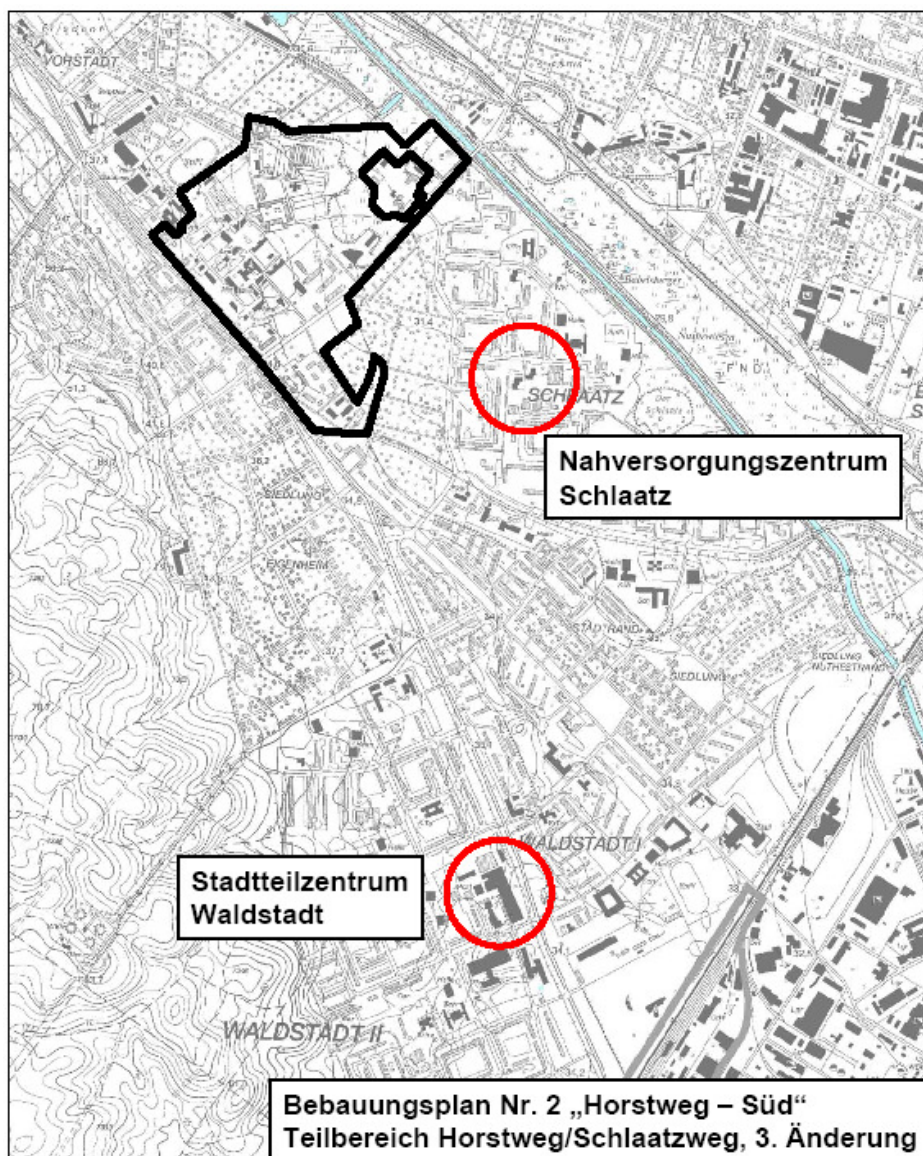
Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/ Schlaatzweg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg – Süd“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr.2 BauNVO im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Das Plangebiet liegt nordöstlich, inselartig im Grünbereich der Nutheniederung. Es ist an den stark befahrenen Horstweg abgebunden. Im Eingangsbereich des Plangebietes befinden sich zwei Tankstellen, von denen eine an einen anderen Eigentümer verkauft wurde und momentan ungenutzt ist. Verschiedene Nachnutzungen sind angedacht; eine davon ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Im hinteren Bereich des Plangebietes liegen ein Schnellrestaurant und einige Gewerbebetriebe bzw. Bürogebäude.



## 5.2 Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen

Der Bebauungsplan liegt im Kerneinzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Waldstadt“, welches südöstlich in ca. 2 km Entfernung liegt. Weiterhin liegt es im Kerneinzugsgebiet des „Nahversorgungszentrum Schlaatz“, welches südöstlich ca. 800 m entfernt liegt. Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ befindet sich ca. 3 km in nordwestlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant.



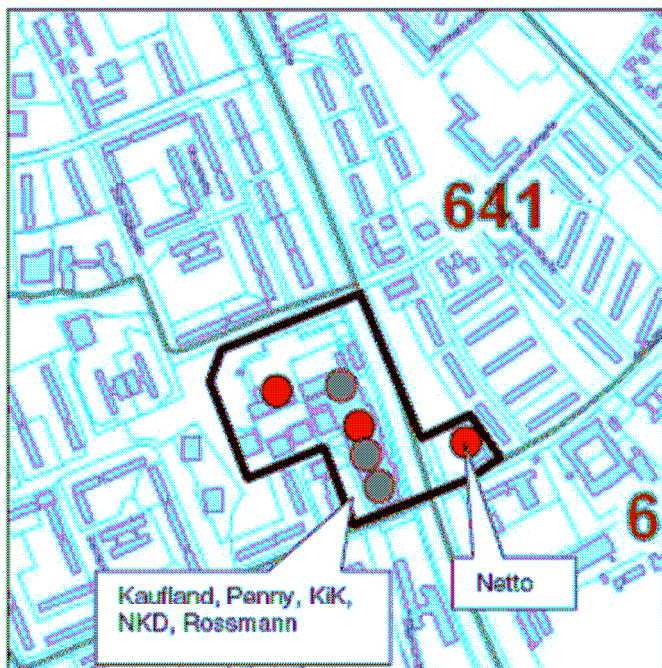
Lage des B-Planes Nr. 2 „Horstweg – Süd, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg“ zu den Zentralen Versorgungsbereichen „Stadtteilzentrum Waldstadt“ und dem „Nahversorgungszentrum Schlaatz“

### 5.2.1 Stadtteilzentrum Waldstadt

Das Stadtteilzentrum „Waldstadt“ befindet sich im Süden des Potsdamer Stadtgebietes. Es liegt im gleichnamigen Stadtteil, der sich in Waldstadt I und Waldstadt II untergliedert. Die durch die Stadt im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Maßnahmen der Gebietsaufwertung in der Waldstadt II beinhalten u.a. Projekte, mit denen die Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches an die Wohnquartiere und den ÖPNV verbessert wird.

Bei diesem Stadtteilzentrum handelt es sich schwerpunktmäßig um eine funktionale Einzelhandelsimmobilie mit einem SB – Warenhaus als „Einkaufsmagnet“, der durch Konzessionäre sowie Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungsbereich ergänzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Mann-Allee soll ein weiterer Lebensmittelmarkt in den Bereich des Stadtteilzentrums eingeschlossen werden. Im Nichtlebensmittelbereich übernehmen zwei Textildiscounter sowie ein Drogeriefachmarkt wichtige Versorgungsfunktionen. Des Weiteren ist auf zahlreiche Kleinanbieter aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere Lebensmittelhandwerk), Apothekerwaren/ Parfüm/ Kosmetik/ Gesundheit, Blumen, Schreibwaren/ Zeitschriften Bekleidung / Schuhe, Haushaltswaren/ Geschenkartikel, Handyanbieter, Optiker/ Schmuckanbieter, einen Matratzenfachmarkt etc., hinzuweisen. Dementsprechend deckt der Einzelhandel im Stadtteilzentrum „Waldstadt“ neben dem kurzfristigen, teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarf ab.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Stadtteilzentrum um einen geplanten Bereich, der überwiegend Versorgungsfunktionen für den Bereich zwischen Forst Potsdam und Nuthestraße übernimmt. Im Kerneinzugsgebiet leben ca. 27.800 Menschen.



Stadtteilzentrum Waldstadt (Zentrenpass EHK)

### 5.2.2 Nahversorgungszentrum Schlaatz

Das Nahversorgungszentrum „Schlaatz“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, im südöstlichen Potsdamer Stadtgebiet. Die Siedlungsstruktur dieses städtischen Teilraumes wird durch verdichtete Wohnbebauung geprägt. Der Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums wird im Norden durch die Nuthewiesen, im Westen durch den Horstweg und im Südwesten durch die Heinrich – Mann – Allee bzw. im weiteren Verlauf durch die Drewitzer Straße definiert. Im Südosten bilden der Verlauf der Straße „Am Nuthetal“ und die sich daran anschließende „Stadtransiedlung“ eine räumliche Begrenzung.

Das Nahversorgungszentrum besteht aus mehreren eingeschossigen Immobilien, die um einen Platzbereich herum angeordnet sind. Hier sind temporär mobile Verkaufsstände aufgestellt. Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt mit einem Supermarkt, einem Drogeriefachmarkt und einer Apotheke sowie einem Schreibwarenladen und einem Blumenladen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzend sind noch zwei Anbieter aus dem Textilsektor vorhanden. Der prinzipiell als „Einkaufsmagnet“ fungierende Supermarkt ist aufgrund seiner stark modernisierungsbedürftigen Bausubstanz als nicht mehr marktfähig einzustufen. Daher ist die Ansiedlung eines modernen Supermarktes mit ca. 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Rewe) am Horstweg vorbereitet worden (Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“). In einem städtebaulichen Vertrag wurde eine Verpflichtung zum Weiterbetrieb des bestehenden Marktes als Nahversorger festgelegt. Das Angebot wird in Erdgeschosslagen der umliegenden Wohnblöcke z.T. durch Komplementärnutzungen (z.Bsp. Ärzte, Gastronomie) ergänzt.



Nahversorgungszentrum Schlaatz (Zentrenpass EHK)

### 5.2.3 Einkaufsinnenstadt

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr.

Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Heibelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen vom Luisenplatz begrenzt. In der Karte 9 sind neben der Abgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ die in Zusammenhang mit der Stadtverwaltung identifizierten potenziellen Entwicklungsareale eingezeichnet. Insgesamt sind derzeit in der Einkaufsinnenstadt 360 Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.640 m<sup>2</sup> ansässig. Eine rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte von nur 99 m<sup>2</sup> macht transparent, dass die Betriebsgrößenstrukturen ungewöhnlich kleinteilig ausgebildet sind, was nicht zuletzt mit den Rahmenbedingungen der überwiegend historischen Baustruktur zusammenhängt.

Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch - in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen - eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereiches im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen.

Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Karte 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ / potenzielle Entwicklungsareale



## **6 Begründung und Abwägung der Festsetzungen**

Die Änderung ist darauf ausgerichtet die bestehenden Festsetzungen zu ergänzen. Aus diesem Grund werden zu der letzten textlichen Festsetzung (Pkt. 12) zwei weitere textliche Festsetzungen ergänzt.

### **6.1 Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet GE**

Gegenstand der Festsetzung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Maßgeblich für diese Festsetzung ist der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam. Ziel ist es die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe freizuhalten.

Die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam dargestellten Gewerbeflächenpotenziale liefern noch weiter zu konkretisierende Erkenntnisse zur Verfügbarkeit von Flächen, zu ihrer Größe, zu möglichen Altlasten, zu den Eigentumsverhältnissen und Gewinnerwartungen des Eigentümers oder zu rechtlichen Nutzungseinschränkungen. Einschätzungen darüber, wie sich wichtige strukturbestimmende Wirtschaftszweige am Standort künftig entwickeln und welcher Flächenbedarf daraus resultiert, sollen dazu beitragen die gewerbliche Entwicklung durch eine langfristig angelegte und nachhaltig wirksame Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt die grundsätzliche Absicht, notwendige Voraussetzungen zur Sicherung und zur Entwicklung neuer Standorte und Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, um im Standortwettbewerb Vorhaben im Rahmen der Bestandspflege und Ansiedlung erfolgreich unterstützen zu können.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zusätzlich zu der einen betriebenen Tankstelle, dem Schnellrestaurant sowie Gewerbe- und Verwaltungsbauten ist dadurch ausgeschlossen. Die Lage des Gebietes im Grünraum der Nutheniederung und die Barrierewirkung des stark frequentierten Horstweges sind weitere städtebauliche Gründe dafür in diesem Gebiet Einzelhandel generell auszuschließen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwischen dem Horstweg und der Straße „An der Alten Zauche“ wird ein Vollsortimenter errichtet. Entlang des Horstweges befindet sich zusätzlich noch ein Discounter. Demzufolge ist eine ausreichende Nahversorgung des Gebietes mit Lebensmittelanbietern gewährleistet, die Nahversorgungszentren bieten zudem weitere Flächenpotenziale für eine integrierte, wohnortnahe Ansiedlung.

Der Ausschluss von Einzelhandel betrifft auch den klassischen Kiosk. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund können Kioske im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

---

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

## **6.2 Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet GE**

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten.

Die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten.

Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

## **7 Umweltbericht (Stand : Dezember 2009)**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Ziel der Bauleitplanung ist es, zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam den zentrenrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet am Horstweg/Schlaatzweg nach Maßgabe des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auszuschließen.

#### **7.1.2 Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes**

Aus den zu berücksichtigenden Umweltzielen einschlägiger Rechtsnormen und der übergeordneten Planwerke Flächennutzungs- und Landschaftsplan ergeben sich bezogen auf das Plangebiet folgende Schwerpunkte:

- Landschaftsgerechte Eingrünung der Siedlungsflächen
- Schutz angrenzender hochwertiger Biotopflächen und -strukturen, Schaffung abschirmender Grünstrukturen (Pufferzonen)

### **7.2 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustands**

#### **7.2.1 Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand, bestehende Umweltprobleme**

##### ***Schutzgut Mensch***

Das Plangebiet wird im Südosten randlich durch verkehrsbedingte Lärm-, Feinstaub- und Stickoxidemissionen von Nuthestraße und Horstweg beeinträchtigt. Im Plangebiet befindet sich jedoch keine Wohnbebauung; diese wird dort auch in Zukunft durch den bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind keine erholungsrelevanten, öffentlich zugänglichen Grünflächen vorhanden. Die angrenzenden Flächen der Nutheniederung sind für Naherholungszwecke allerdings von großer Bedeutung. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Schlaatzweg ist als Rad- (BUGA-Route) und Wanderweg (Fontanewanderweg 4) ausgewiesen. Er stellt gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal – Beelitzer Sander“ dar.

##### ***Schutzgut Tiere/Pflanzen***

Die Biotopstrukturen im Plangebiet werden durch stark versiegelte Gewerbeflächen mit nur geringem Vegetationsbestand geprägt; entsprechend geringwertig stellt sich das Arteninventar dar. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in der Nutheniederung jedoch wertvolle Feuchtgebietskomplexe mit gesetzlich geschützten Biotopflächen (§ 32 BbgNatSchG), die durch Störwirkungen, welche von den Bauflächen im Plangebiet ausgehen, beeinträchtigt werden. Nordöstlich des Schlaatzweges befinden sich auch Teilflächen des FFH-Gebiets Nr. 609 „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“.

---

**Schutzgut Boden**

Im Plangebiet befinden sich durch Aufschüttung und Überbauung ausnahmslos stark anthropogen überformte Böden. Der versiegelte Flächenanteil liegt teilweise über 80 %. Im Untergrund befinden sich eingelagert in die Talsande der Nutheniederung Niedermoortorfe in unterschiedlicher Mächtigkeit. Die Wasserdurchlässigkeit der unversiegelten Böden im Plangebiet ist hoch.

**Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserflurabstände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Lage in der Nutheniederung trotz diverser Aufschüttungen sehr gering.

**Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt innerhalb klimatischer Ausgleichsflächen der Nutheniederung. Auf die Belastung des Plangebiets mit verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen durch die Nähe zu Nuthestraße und Horstweg wird bereits bezogen auf das Schutzgut Mensch hingewiesen.

**Schutzgut Landschaft**

Die Bauflächen des Plangebiets wirken als Fremdkörper in dem ansonsten eher naturnahen Erscheinungsbild der Nutheniederung. Vorhandene Gehölzkulissen am Rand der Bauflächen mildern diesen Eindruck nur teilweise.

**Schutzgut Kultur-/Sachgüter**

Kultur – und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Wechselwirkungen**

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

**7.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans**

Durch die voraussichtlich anhaltende gewerbliche Nutzung der Bauflächen im Plangebiet bleiben die Störwirkungen auf die angrenzenden Biotopstrukturen und Erholungsflächen grundsätzlich bestehen. Die Intensität der zu erwartenden Beeinträchtigungen hängt vom Nutzungsprofil der angesiedelten Gewerbebetriebe ab; hier ist für die Zukunft von einer hohen Veränderungsdynamik auszugehen.

Eine durch den Klimawandel bedingte Häufung von Wetterextremen kann zu Bau- und Umweltschäden führen; vor allem nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers und der angrenzenden Feuchtgebiete durch Schadstoffeinträge sind möglich.

**7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Plans****7.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung**

Losgelöst von den anderen, bereits bestandskräftigen Planinhalten führt der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel durch die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplans zu keinen unmittelbaren, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Differenzbetrachtung). Indirekt und kumulativ mit anderen bauleitplanerischen Entscheidungen zur Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzepts wird jedoch möglicherweise eine umweltrelevante



---

Beeinflussung von Verkehrsströmen und eine Veränderung des Modal Split induziert. Grundsätzlich dürften dabei positive Effekte im Sinne der Umweltentlastung durch kürzere Wege für die Konsumenten, die vorzugsweise zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigt werden können, dominieren.

### **7.3.3 Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eine Behandlung der Fragestellung ist nicht erforderlich, da keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung hervorgerufen werden.

### **7.3.4 Umweltauswirkungen vernünftiger Planungsalternativen**

Zur Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzeptes ist die vorliegende Planung alternativlos.

## **7.4 Zusätzliche Angaben**

### **7.4.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Indirekte und kumulative Auswirkungen auf die Umwelt können nicht abschließend beurteilt werden.

### **7.4.2 Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen**

Bei der schutzgutbezogenen Betrachtung wurden keine unmittelbaren erheblichen Umweltauswirkungen diagnostiziert.

### **7.4.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Überwachungsmaßnahmen sind wegen Fehlens direkter, erheblicher Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich. Mögliche kumulative Umweltauswirkungen durch Verlagerung von Verkehrsströmen können nur im Rahmen einer gesamtstädtischen Umweltüberwachung hinsichtlich Verkehrslärm- und verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastung erfasst werden.

## **7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg Süd, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg“ werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Durch diese Planung werden unmittelbar keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet.

---

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **8.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

Der Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet verhindert einen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen und trägt somit zur Stabilisierung und Entwicklung dieser Zentren bei. Er fördert die Profilierung und Qualifizierung der Einkaufsinnenstadt, des Stadtteilzentrums Waldstadt und des Nahversorgungszentrums Schlaatz als zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen aller zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

### **8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur**

Das Plangebiet gilt als erschlossen. Durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche wird die Verkehrsinfrastruktur effizient ausgenutzt und der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) gefördert. Eine weitere Versiegelung von Flächen durch zusätzliche Verkehrs- und Stellplatzanlagen wird verhindert bzw. minimiert. Eine Veränderung des Modal – Split (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger), als Folge des Mobilitätsverhaltens der Menschen, ist zu erwarten.

### **8.3 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Die Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe durch den Erhalt von Gewerbeflächen wird durch die Umsetzung der Planung gefördert. Die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche hat zum Ziel vor allem die Nahversorgung und die städtebauliche Qualität zu sichern und damit auch in Hinblick auf die demographische Entwicklung (z.Bsp. Veralterung der Gesellschaft), eine zukunftsfähige Stadtstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Die Planung sichert außerdem die Erholungs- und Lebensqualität für die Einwohner der Stadt.

### **8.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Es handelt sich hierbei um die Änderung eines Bebauungsplanes, der nicht unter der Geltung des BauGB 2004 in Kraft getreten ist. Es gelten somit die Überleitungsvorschriften gemäß § 244 Abs. 1 BauGB. Die Pflicht zur Umweltprüfung beschränkt sich in diesem Falle auf jene Umweltbelange, welche durch die Änderungen betroffen sein können. Betrachtet werden also nur die Änderungen gegenüber der bisherigen Planung, unabhängig von deren Realisierungsgrad (Differenzbetrachtung).

Der Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans führt zu keinen unmittelbaren, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **8.5 Auswirkungen auf bestehende Baurechte**

Vorhandene genehmigte Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen greifen erst im Falle der Errichtung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Plangebiet.

## 8.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Deshalb sind verwaltungsinterne Aufwendungen für die fachliche Betreuung des Planverfahrens zu erwarten. Kosten durch die Inkraftsetzung der Planung und mögliche Folgekosten werden nicht erwartet.

## 8 Verfahren

10.10.2007	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg, 3. Änderung (DS: 07/SVV/0653)
17.03.-31.03.2009	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
23.03.2009	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
07.10.2009	Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg, 3. Änderung (DS: 09/SVV/0683)
09.11.2009 - 10.12.2009	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.11.2009	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## 10 Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. FS. 2585).

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)* in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)* vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

---

## Anhang 1 - Begriffsdefinitionen

### **Begriff „Einzelhandel“**

Unter dem Begriff des Einzelhandels ist der Verkauf von Waren an den Letztverbraucher zu verstehen. Ein Einzelhandelsbetrieb ist mit einer baulichen Anlage verbunden, kann sich jedoch auch ganz oder teilweise im Freien befinden (z.Bsp. Gebrauchtwagenhandel). Es muss also eine Verkaufsstätte vorhanden sein, in welcher der Verkauf der Waren gegen Zahlung des Entgelts stattfindet. Die Bewertung, ob ein baurechtlich als Einheit zu wertender eigenständiger Einzelhandelsbetrieb vorliegt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Eigenständigkeit setzt regelmäßig voraus, dass ein eigener Eingang zur Verkaufsstätte, eine eigene Anlieferung, eigene Personalräume und die Möglichkeit der unabhängigen Schließung und Öffnung vorhanden sind. Liegen diese Kriterien vor, ist die planungsrechtliche Beurteilung grundsätzlich allein auf diesen Betrieb abzustellen.

### **Begriff „großflächiger Einzelhandel“**

Bei einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dieser kann sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht unwesentlich auswirken. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

### **Begriff „Verkaufsfläche“**

Zur Verkaufsfläche gehören alle Bereiche, die vom Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Auch die Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen. Folgende Bereiche sind weiterhin der Verkaufsfläche zuzurechnen :

- die sog. „Kassenzone“ von Selbstbedienungsläden (Kassen und Durchgänge)
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, in der die Kunden die erworbenen Waren ggf. selbst einpacken und Verpackungsmaterial entsorgen können
- die sog. „Käse-, Fleisch- und Wursttheken“, die von den Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber sichtbar Ware ausliegt
- ein „Windfang“, der die Kunden dadurch schützt, dass diese bei ihrem Aufenthalt in dem der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich nicht den Auswirkungen eines ständigen Öffnens und Schließens der Eingangstüren ausgesetzt wird

Kein Bestandteil der Verkaufsfläche sind hingegen Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Bereiche für die Vorbereitung der Waren und reine Lagerflächen.

Differenziert zu betrachten sind die Bereiche für notwendige Einkaufswagen. Handelt es sich hierbei um Bereiche im Freien außerhalb des Gebäudes, so sind sie der Verkaufsfläche nicht zuzuordnen. Bei innerhalb des Gebäudes liegenden Bereichen für Einkaufswagen sind diese der Verkaufsfläche zuzurechnen.

### **Begriff „Kernsortiment“**

Das Kernsortiment stellt die branchenspezifische Kennzeichnung des Betriebes dar. Es ist entsprechend der vom statistischen Bundesamt herausgegebenen „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ für die einzelnen Branchen definiert.

**Begriff „Randsortiment“**

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden. Randsortimente müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. In der Praxis geht man davon aus, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein Randsortiment mehr vorliegt.

**Begriff „zentrenrelevante Sortimente“**

Die Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen wurde für statistische Zwecke geschaffen und ist im Einzelhandelserlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007) auch aufgeführt. Sie bietet den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der **„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“** dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Es handelt sich dabei um Waren des kurz-, - mittel-, - und langfristigen Bedarfs.

**Begriff „nicht-zentrenrelevante Sortimente“**

Die Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen wurde für statistische Zwecke geschaffen und ist im Einzelhandelserlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007) auch aufgeführt. Sie bietet den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten.

Folgende Sortimente sind demzufolge als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässig :

- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Sanitärkeramik
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut:  
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Sport- und Campingartikel (ohne Bekleidung, Textilien und Schuhe)
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel:  
Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

**Begriff „nahversorgungsrelevante Sortimente“**

Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,  
Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren

---

## **Anhang 2 - Textliche Festsetzungen – alt**

Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ (Ausschnitt)

### **HINWEIS**

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen dienen lediglich der verbesserten Information über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.**

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind

##### 2. Eingeschränkte Gewerbegebiete

2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbegebiete und sonstige Nutzungen zulässig

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO teilw.)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Nutzungen die eine zusätzliche Staubemission hervorrufen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Betriebe und Anlagen die der Genehmigung nach § 4 Bundesemissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen

2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind

##### 3. Eingeschränkte Gewerbegebiete GE

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbegebiete und sonstige Nutzungen zulässig

##### 4. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO gilt als unterer Bezugspunkt HN (Höhe über Null). Die TH: Traufhöhe stellt sich als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut dar. Bezogen auf die höchstzulässige Traufhöhe darf die Neigung von Pultdächern maximal 30°, die Neigung von Satteldächern maximal 45° betragen. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Anlagen nach Landesrecht und für notwendige technische Anlagen des Immissionsschutzes.

## **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die festgesetzte Fläche A kann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen belastet werden.

Die festgesetzten Flächen B und C können mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden.

Die festgesetzte Fläche D kann mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

## **6. Rad- und Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Unter den festgesetzten Rad- und Fußweg von der Heinrich-Mann-Allee zur Planstraße A sind im Abschnitt A – B zwei Überfahrten zulässig.

## **7. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Nebengebäude in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß § 21(5) BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht werden.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die mit TTT begrenzten Flächen in ihrem Charakter wieder Niederungsfläche der Nuthe werden und auf die Höhe von 30.00 – 31.00 m über HN abgesenkt und mit standortgerechten Gräsern / Kräutern angesät werden. Die Wiesenränder sind locker mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

## **9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1.25b BauGB**

Bäume und Sträucher sind auf den festgesetzten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

## **10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Die festgesetzten Flächen entlang des Horstweges und der Drewitzer Straße sind flächendeckend mit standorttypischen Laubbaumarten und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 7 großkronige hoch gewachsene Bäume (Wuchshöhe über 15m) zu pflanzen. Unterbrechungen der Anpflanzungen können ausnahmsweise bis 2.50 m Breite zugelassen werden.

Alle anderen festgesetzten Flächen sind auf mindestens 30 % Flächenanteil mit Sträuchern und/oder Stauden anzupflanzen. Der übrige Flächenanteil ist als Wiesenfläche anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein großkroniger hochwachsender (Wuchshöhe über 15 m) standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang ist Ersatz zu leisten.



## **11. Grünstreifen**

Die die Grundstücksgrenzen begleitenden Flächen mit Pflanzgebot sowie die 5 m Zone davor können im Einzelfall mit Gebäudeteilen überbaut werden wenn sichergestellt ist, dass ersatzweise an anderer Stelle die Grünfläche erstellt wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grünstreifen längs des Horstweges und der Heinrich-Mann-Allee

## **12. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Grundwasserneubildung auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Anhang 3 - Erläuterungskarte**