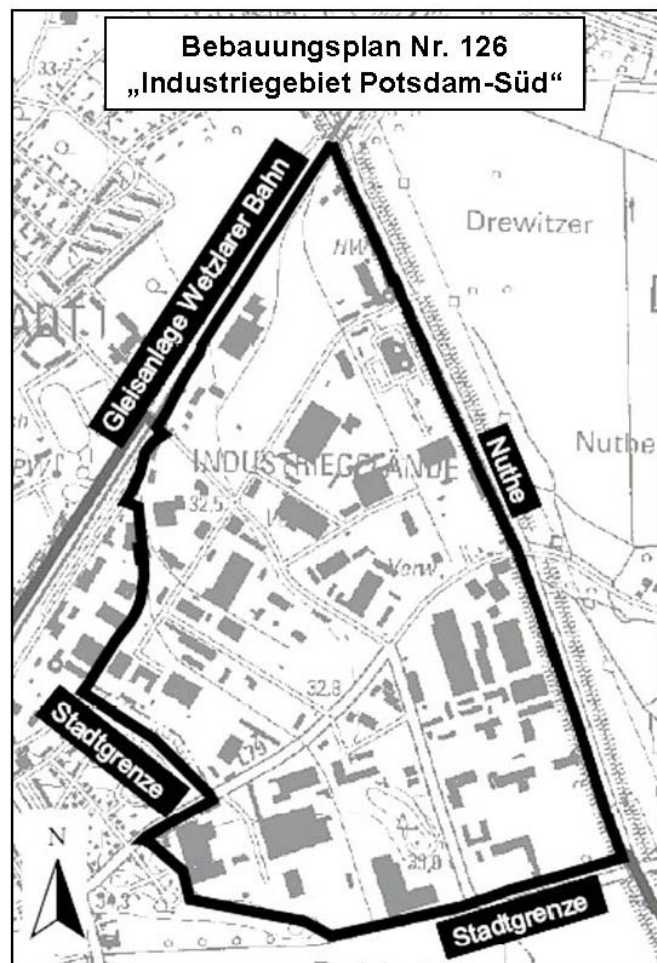


Bebauungsplan Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“
(Textbebauungsplan)

Begründung



Stand : Februar 2010

Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1	Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	3
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam	7
3.3.1	Rechtsgrundlagen und Zielstellung	7
3.3.2	Strukturwandel und Entwicklungstrends im Einzelhandel	7
3.3.3	Bestandsanalyse.....	8
3.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche	10
3.3.5	Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“	12
3.3.6	Zentrenrelevante Randsortimente	13
3.3.7	Kleinflächenregelung.....	13
4	Planungsrechtliche Grundlagen	14
4.1	Anwendung des § 9 Abs. 2 a BauGB	14
4.1.1	Unbepanter Innenbereich	14
4.1.2	Festsetzungsmöglichkeiten	14
4.1.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	15
4.1.4	Innensicherung zentraler Versorgungsbereiche	15
4.1.5	Außensicherung zentraler Versorgungsbereiche.....	15
4.2	Formelles Verfahren.....	15
5	Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche.....	16
5.1	Bebauungsplangebiet.....	16
5.2	Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen	17
5.2.1	Stadtteilzentrum Waldstadt.....	18
5.2.2	Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz	18
5.2.4	Einkaufsinnenstadt.....	19

6	Begründung und Abwägung der Festsetzungen	21
6.1	Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel	21
6.2	Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente	22
6.3	Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe	22
6.4	Erneuerung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Rahmen des Bestandsschutzes	23
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
7.1	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	25
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur	25
7.3	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	25
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	25
7.5	Auswirkungen auf bestehende Baurechte	26
7.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	26
8	Verfahren	27
9	Rechtsgrundlagen	27
Anhang 1 - Begriffsdefinitionen		28
Anhang 2 - Analysekarte (Hauptnutzungen der Grundstücksflächen)		31

1 Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt, direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Nuthetal und damit gleichzeitig zum angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Der Geltungsbereich umfasst die Fluren 10 bis 14 der Gemarkung Drewitz mit folgenden Flurstücken :

Flur 10

1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 10, 13, 14, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 23, 24, 25, 26

Flur 11

1, 2, 3, 4, 6, 7, 9/2, 10/2, 10/3, 10/4, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25/1, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39

Flur 12

1, 2/1, 2/2, 3/1, 4, 6, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 15, 16/1, 16/2, 17, 18, 19/1, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 24, 204, 205

Flur 13

1, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32/1, 32/2, 33, 35, 36, 37, 38, 39

Flur 14

1, 2, 3, 4/1, 4/2, 5, 6, 7/1, 7/3, 7/4, 8

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten und Nordosten durch die Grenze der Fluren 10, 11 und 12 der Gemarkung Drewitz
- im Südosten und Süden, Südwesten und Westen durch die Gemeindegrenze der Landeshauptstadt Potsdam und die Grenze der Fluren 13 und 14 der Gemarkung Drewitz
- im Nordwesten durch die Grenze der Fluren 10 und 13 der Gemarkung Drewitz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fluren 10 bis 14 der Gemarkung Drewitz und hat einen Flächenumfang von ca. 115 ha. In der bei gefügten Erläuterungskarte (Anlage 5) ist der Geltungsbereich dargestellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) – auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam. Entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung der „Einkaufsinnenstadt“ und weiterer zentraler Versorgungsbereiche. Weitere Ziele werden mit der Planung nicht verfolgt.

Der Bebauungsplan macht von dem 2007 mit dem Änderungsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGBÄndG) eingeführten § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch und trifft lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, ohne die Ausweisung von Baugebieten im Sinne der BauNVO. Wegen der überschaubaren Regelungsdichte ist die Form des Textbebauungsplans sachgerecht; einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen bedarf es nicht. Gleichwohl ist eine Erläuterungskarte zur Darstellung des Geltungsbereiches beigelegt (Anlage 5). Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008) stellt die planerische Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB dar. Im Einzelhandelskonzept ist das Plangebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es liegt im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“, welcher prioritär geschützt und gestärkt werden soll, und in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Waldstadt sowie den Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind schädliche Auswirkungen auf die genannten Zentren zu befürchten. Der Bebauungsplan bezweckt sozusagen eine „Außensicherung“ der zentralen Versorgungsbereiche. Südlich des Bebauungsplangebietes liegt das Ortsteilzentrum des OT Bergholz-Rehbrücke der Nachbargemeinde Nuthetal.

Für das Plangebiet wurde am 06.10.1993 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Industriegebiet Potsdam“ gefasst. Aus v.a. immissionsschutzrechtlichen Gründen konnte das Verfahren nicht abgeschlossen werden. Es erfolgte die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses mit der Beschlussfassung vom 05.12.2007 (DS 07/SVV/0651) und der Bekanntmachung vom 31.01.2008.

Entsprechend der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, mithin auch solche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die sich abträglich auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auswirken können, gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zulässig. Eine Zulässigkeitsbeschränkung stellt lediglich die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Im Plangebiet stehen verkehrstechnisch gut erreichbare Flächenpotenziale für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung. In Südöstlicher Richtung befindet sich die Anschlussstelle Potsdam – Drewitz der Bundesautobahn BAB 115. Durch die geplante Wetzlarer Straße im Nordwesten des Plangebietes wird die Lagegunst des Plangebietes weiter verbessert, so dass von einer erhöhten Frequentierung und einem zusätzlich steigenden Ansiedlungsdruck auszugehen ist. Eine Schädigung der Zentrenstruktur und der Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche ist zu befürchten.

Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem entgegen getreten und das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf die Erhaltung und Entwicklung der „Einkaufsinnenstadt“ und weiterer zentraler Versorgungsbereiche planungsrechtlich gesichert.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie sein näheres Umfeld sind als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden die zentralen Versorgungsbereiche mit einem Symbol dargestellt. Dies ist auch in der zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehenen Fassung des Flächennutzungsplans enthalten.

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 großenbedingten, 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 diskontierenden 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 großflächige 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 m² ermittelt. Davon waren alleine 268 Betriebe mit dem Warensortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt 63.200 m². Weiterhin bestanden 792 Betriebe mit anderen Warensortimenten mit insgesamt 154.100 m² Verkaufsfläche.

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

Die rechnerische ***Durchschnittsgröße der Geschäfte*** liegt bei ca. 205 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert ist geringer als der Durchschnitt des Bundesgebietes mit ca. 240 m² Verkaufsfläche. Dies weist auf einen relativ hohen Anteil an kleinflächigen Betrieben hin. Tatsächlich verfügen 49 % der Potsdamer Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m². Dies entspricht jedoch nur 6 % der Gesamtverkaufsfläche. Demgegenüber weisen 5 % der Geschäfte Verkaufsflächengrößen von mehr als 800 m² 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 m² 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 m² 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 :

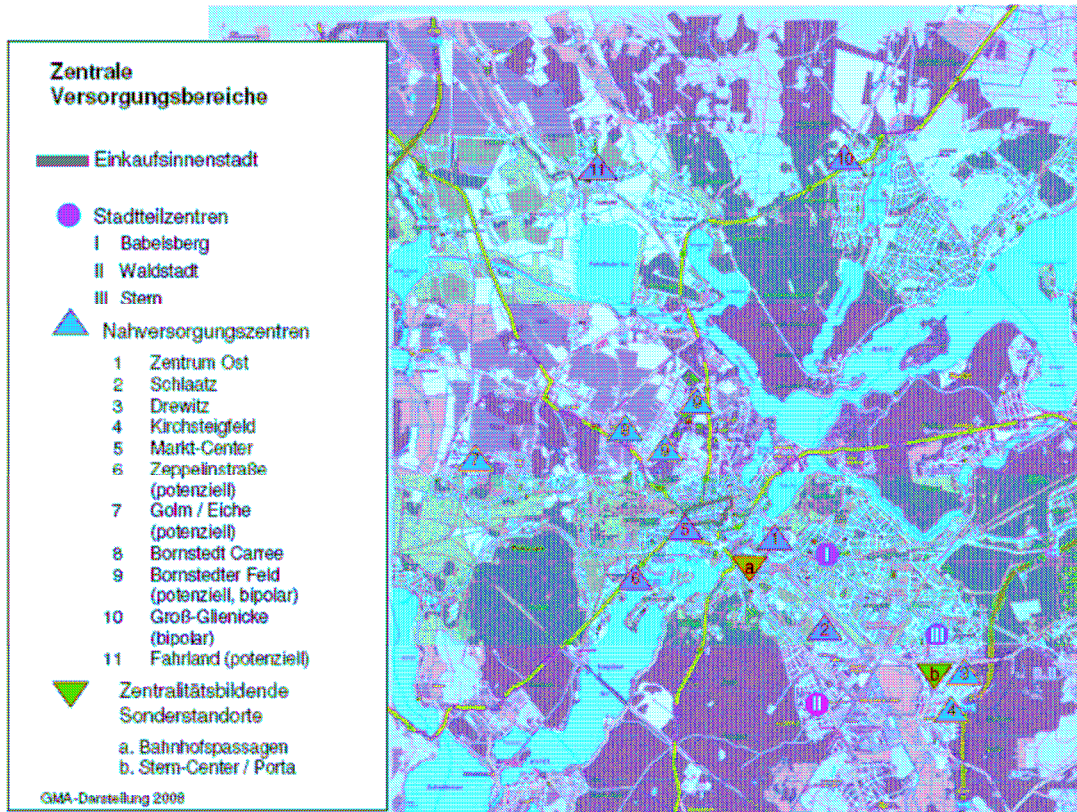
- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche, sog. „Nachbarschaften“
- 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) festgelegt.

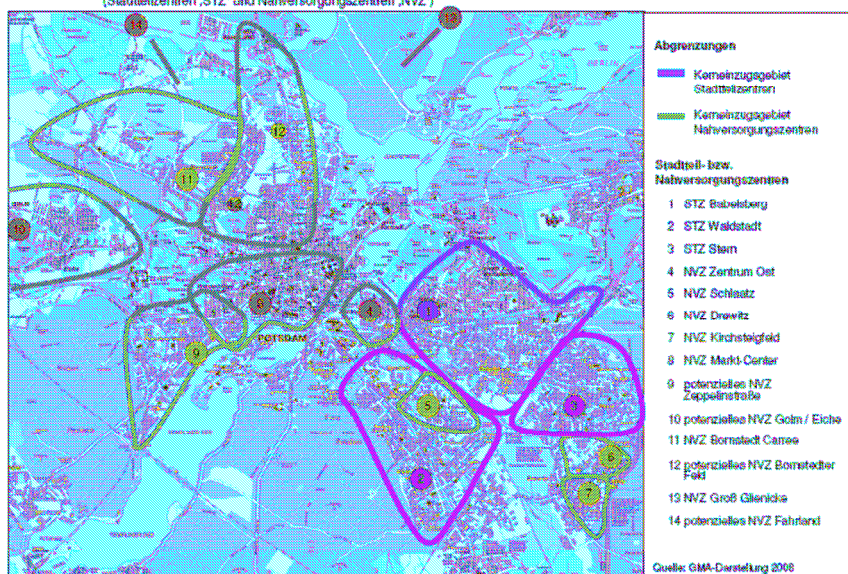
Unter Zugrundelegung von Identifikations- und Klassifikationskriterien, welche im Einzelhandelskonzept genauer beschrieben sind, wurden folgende „Zentrale Versorgungsbereiche“ für die Landeshauptstadt Potsdam definiert :

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 m² angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

Eine Erläuterung der einzelhandelsspezifischen Fachbegriffe erfolgt unter „Begriffsdefinitionen“ (Anhang 1) 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 m² 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 m² 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 m² ansässig. Bei diesen Anbietern handelt es sich um klassische SB – Betriebstypen, wie Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter.

Lebensmittelgeschäfte mit Verkaufsflächengrößen um 300 m² waren zum Zeitpunkt der Erhebung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht vorhanden. Es existierten lediglich inhabergeführte Geschäfte unter 200 m², wie z.Bsp. Bäckereien, Fleischereien, Obst- und Gemüsehändler.

Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² 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 m² festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Anwendung des § 9 Abs. 2 a BauGB

Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Interesse der Innenentwicklung und einer verbrauchernahen Versorgung der Gemeinden zu gewährleisten, wurde § 9 Abs. 2a BauGB durch das BauGBÄndG 2007 eingeführt. Damit wurde ein neuer Bebauungsplantyp entwickelt, welcher der „Innen- und Außensicherung“ sowie der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient. Die planerische Grundlage für einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept (Einzelhandelskonzept).

4.1.1 Unbeplanter Innenbereich

Anwendungsvoraussetzung für den § 9 Abs. 2a BauGB ist das Vorhandensein eines unbeplanten Innenbereichs. Ausgenommen davon sind Gebiete mit rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplänen ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, da sich diese dann entsprechend nach § 34 BauGB bestimmt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, bezüglich der Art der baulichen Nutzung, richtet sich in beiden Fällen nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach ist im Wesentlichen die Eigenart der näheren Umgebung Maßstab der Beurteilung von Vorhaben. Durch die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB wird für den unbeplanten Innenbereich die Art der baulichen Nutzung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiter nach § 34 BauGB.

Der Regelungsgehalt des § 34 Abs. 3 BauGB zur Verhinderung von schädlichen Auswirkungen von Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche findet durch die Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB keine Anwendung mehr.

4.1.2 Festsetzungsmöglichkeiten

Über einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (Einzelhandelskonzept) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB zu berücksichtigen, welches Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB trifft der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB sind nicht auf Einzelhandelsbetriebe beschränkt, obwohl diese in Hinsicht auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, im Vordergrund stehen. Somit ist es möglich in einem Bebauungsplan zu regeln, ob, wo und in welcher Form Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich zulässig ist.

Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht festgesetzt werden.

4.1.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandelskonzept ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es stellt die planerische Grundlage für die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB dar. 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.

4.1.4 Innensicherung zentraler Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche selbst können mit einem einfachen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB zur überplant werden, z.Bsp. um zentrenschädliche Nutzungen auszuschließen. In den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Die Einkaufsinnenstadt und das Stadtteilzentrum Babelsberg sind seit 1992 und 1993 Gegenstand von Sanierungsverfahren nach §§ 136 ff. BauGB. Es handelt sich dabei um die förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete „Holländisches Viertel“, „2. Barocke Stadterweiterung“ und „Babelsberg-Nord“. Ziel der Verfahren ist es u.a., die Funktionsschwäche bezüglich der städtebaulichen Qualität, des Einzelhandels, Gastronomie und der Dienstleistungen nachhaltig zu beheben.

4.1.5 Außensicherung zentraler Versorgungsbereiche

Von „Fehlentwicklungen“ betroffene oder gefährdete Gebiete, die an zentrale Versorgungsbereiche angrenzen bzw. in deren Einzugsgebiet liegen, werden mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB überplant.

4.2 Formelles Verfahren

Für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. In diesem Fall kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

5 Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche

5.1 Bebauungsplangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen unterschiedlicher Gestalt vorhanden. Die Bauweise ist meist eine offene, in Einzelfällen sind auch Abweichungen von dieser erkennbar. Die baulichen Anlagen umfassen im wesentlichen Hallenbauten, ein- und mehrgeschossige Bürogebäude, Werkstattgebäude sowie technische Anlagen und flächenhafte Versiegelungen. Einzelne Wohngebäude befinden sich im Bereich der Straße „Am Buchhorst/Nuthedamm“ an der östlichen Plangebietsgrenze.

Die Nutzungsstruktur der Grundstücke ist zu differenzieren. Die überwiegende Zahl der Grundstücke wird in unterschiedlicher Qualität und Intensität gewerblich genutzt. Darüber hinaus sind im Plangebiet Grundstücke zu finden, die ausschließlich durch Büronutzungen geprägt sind und solche, die durch Anlagen der technischen Infrastruktur genutzt werden bzw. diesen vorbehalten sind. Weiterhin sind Grundstücke durch Anlagen der stillgelegten Anschlussbahn bebaut oder durch Waldflächen belegt. Auf einigen Grundstücken befinden sich Industriebrachen, einige sind unbebaut bzw. werden z.Z. nicht genutzt (siehe Anhang 2 Analysekarte).

Im Plangebiet sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Einerseits sind Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, deren Warensortiment nicht zentrenrelevant ist. Diese sind bei planerischen Überlegungen zum Schutz der Zentrenstruktur und zur Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht relevant. Andererseits sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansässig, deren Kernsortiment, oder aber deren Randsortiment zentrenrelevant ist. Hervorzuheben sind in der Fallgruppe der Unternehmen mit zentrenrelevantem Kernsortiment:

- Fachmarkt für Heimausstattung in der Drewitzer Straße
- Fachmarkt für Heimdekoration Potsdam am Möbelhof

Unternehmen mit zentrenrelevantem Randsortiment sind:

- Möbelfachmarkt an der Drewitzer Straße
- Möbelfachmarkt am Möbelhof

Es handelt es um einen unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den Regelungen des § 34 BauGB. Da die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes den Gebietstypen Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO entspricht, ist § 34 Abs. 2 BauGB einschlägig. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach ihrer Art allein danach, ob es in den Gewerbe- (§ 8 BauNVO) bzw. Industriegebieten (§ 9 BauNVO) allgemein zulässig wäre.

Gemäß §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 2 BauNVO sind sowohl in Gewerbe- als auch in Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen nur insoweit, als dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind (großflächiger Einzelhandel). Innerhalb dieses Rahmens sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die sich abträglich auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auswirken können, zulässig. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind schädliche Auswirkungen auf die hier betroffenen zentralen Versorgungsbereiche, namentlich: die „Einkaufsinnenstadt“, das Stadtteilzentrum Waldstadt und die Nahversorgungszentren Drewitz und Kirchsteigfeld, zu befürchten.

5.2 Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt, direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Nuthetal und damit gleichzeitig zum angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es liegt im Einzugsgebiet des Zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“, welcher prioritär zu erhalten und zu entwickeln ist. Ähnliches gilt für das Stadtteilzentrum Waldstadt und die Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz. Ohne eine planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Zulässigkeitsbeschränkungen der Warensortimente wären schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die genannten zentralen Versorgungsbereiche von etwaigen Vorhaben im Plangebiet zu befürchten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ und ist ca. 7 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Das Stadtteilzentrum Waldstadt ist 2 km, die Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz 2,5 bzw. 2,5 km entfernt. Eine Überschneidung der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche mit dem des Plangebietes ist gegeben.

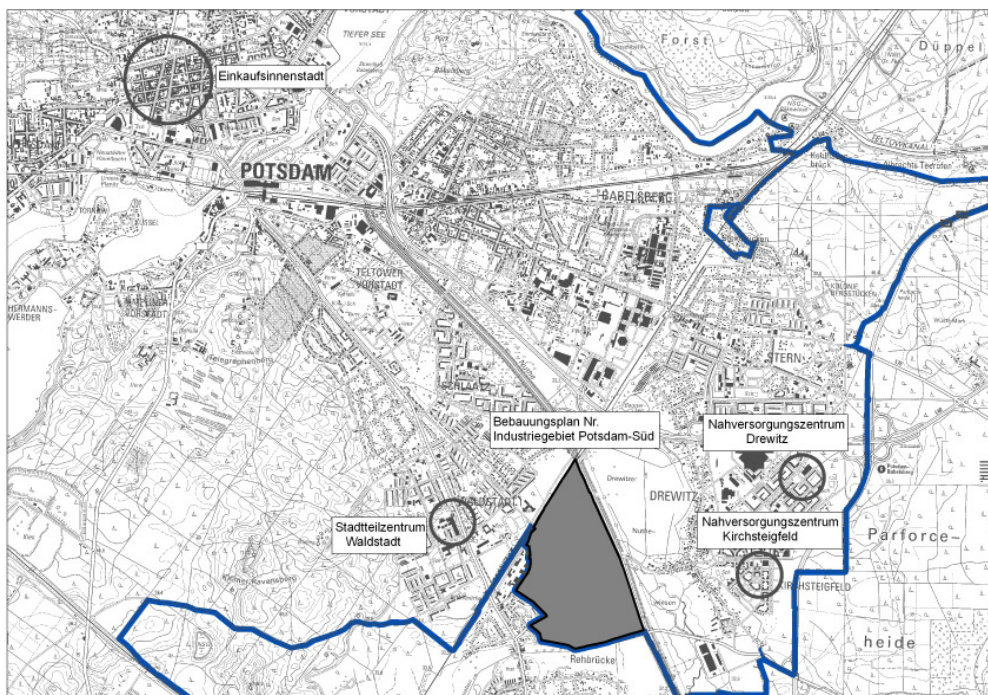


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ zu den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen

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.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums für den Pkw-Verkehr ist als gut zu bezeichnen, die Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch die Straßenbahn- und Bushaltestellen gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist ebenfalls als gut einzustufen.

Im Westen wird der Verflechtungsbereich des Stadtteilzentrums durch den Forst Potsdam begrenzt, nordöstlich bildet die Straße Am Nuthetal die Grenze zum Wohngebiet Schlaatz. Im Norden reicht er bis zur Kreuzung Heinrich-Mann-Allee / Horstweg und umfasst dementsprechend auch den statistischen Bezirk „Siedlung Eigenheim“, der bereits zur Teltower Vorstadt gehört. Im Südosten bilden die Gemarkungsgrenze der Stadt Potsdam sowie die dazu parallel verlaufende Bahnlinie die Grenze.

Im Kerneinzugsgebiet des Stadtteilzentrums leben ca. 27.800 Menschen (inkl. Schlaatz, Teltower Vorstadt). Der zentrale Versorgungsbereich hat die Funktion der Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, sind vorhanden. Das Stadtteilzentrum ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. des § 34 BauGB qualifiziert.

Im Entwurf des FNP (Stand: 05.03.2008) ist das Stadtteilzentrum überwiegend als gemischte Baufläche, teilweise Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt zwar nicht im Kerneinzugsgebiet des Stadtteilzentrums Waldstadt – das rührt daher, dass das Gebiet nicht dem Wohnen dient, sondern vorwiegend, und in Teilen sogar ausschließlich, der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Eine funktionalräumliche Zuordnung des Gebietes zu einem zentralen Versorgungsbereich war nicht nötig, da in diesem Gebiet keine Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden musste. Der Einzugsbereich von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans schneidet den Einzugsbereich des Stadtteilzentrums. Die Schädigung der Zentrenstruktur und die Beeinträchtigung der Funktionserfüllung des zentralen Versorgungsbereichs ist zu befürchten.

5.2.2 Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz

Das Nahversorgungszentrum „Kirchsteigfeld“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, der am südöstlichen Stadtrand von Potsdam gelegen ist. Im Norden wird das Kirchsteigfeld durch den Verlauf der Konrad-Wolf-Allee, im Westen durch die Stern-Straße und im Süden durch die Straße Am Silbergraben begrenzt. Östlich verläuft die BAB 115.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist gewährleistet, straßenbegleitende und zentral gelegene Parkplätze sind vorhanden. Die Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch eine Straßenbahnhaltestelle gegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als gut einzustufen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Kirchsteigfeld“ hat die zentrale Funktion, die Nahversorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich zu sichern. Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 4.800 Menschen.

Das Nahversorgungszentrum „Drewitz“ liegt im gleichnamigen Stadtteil, im Südosten des Potsdamer Stadtgebietes. Im Norden bildet die Nuthestraße eine Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Verflechtungsbereiches, im Süden der Verlauf der Konrad-Wolf-Allee. Im Osten liegt die Stadtgrenze Potsdams und die BAB 115, im Westen die Straße Zum Kirchsteigfeld mit der sich westlich daran anschließenden aufgelockerten Wohnbebauung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist gewährleistet, Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Die Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist durch eine Straßenbahnhaltstelle gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ist ebenfalls als unproblematisch einzustufen.

Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Sektor (z. B. Schreibwarenladen, Bettenfachmarkt, Haushaltswaren) ab. Der zentrale Versorgungsbereich „Drewitz“ hat die zentrale Funktion, die Nahversorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich zu sichern. Im Kerneinzugsgebiet leben ca. 6.000 Menschen.

In den Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen vorhanden. Das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld". Die 3. Änderung des Bebauungsplans, welche mit Beschlussfassung vom 10.09.2008 aufgestellt wurde, beinhaltet die Steuerung des Einzelhandels für die allgemeinen Wohngebiete, Misch – und Gewerbegebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seinen Änderungen.

Das Nahversorgungszentrum Drewitz ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. des § 34 BauGB qualifiziert.

Im Entwurf des FNP (Stand: 05.03.2008) ist das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld als Wohnbaufläche, das Nahversorgungszentrum Drewitz als gemischte Baufläche dargestellt. Dies gilt auch für die Fassung des Flächennutzungsplans, welche zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen ist.

Der Einzugsbereich von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans schneidet die Einzugsbereiche der Nahversorgungszentren. Die Schädigung der Zentrenstruktur und die Beeinträchtigung der Funktionserfüllung der zentralen Versorgungsbereiche ist zu befürchten.

5.2.4 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 Hebbelstraße 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 m² ansässig. Eine rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte von nur 99 m² macht transparent, dass die Betriebsgrößenstrukturen ungewöhnlich kleinteilig ausgebildet sind, was nicht zuletzt mit den Rahmenbedingungen der überwiegend historischen Baustruktur zusammenhängt.

In der Einkaufsinnenstadt sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, vorhanden. Für Teilgebiete der Einkaufsinnenstadt liegen rechtsverbindlich Bebauungspläne vor, namentlich: Teile des SAN-P01 „Block 27“, SAN-P02 „Block 15“, SAN-P03 „Block 04 - Süd“, SAN-P04 „Teilraum Block 12“, SAN-P05 „Brandenburger Straße“, SAN-P06, SAN-P06/1 „Block 10“, SAN-P08 „Block 22“, SAN-P09 „Block 16“, Teile der Nr. 68 „Schopenhauerstraße“.

Die Bebauungspläne SAN-P08 „Block 21 Nordbereich“, SAN-P11 „Block 21 - Nordbereich“, SAN-P12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“ und SAN-P15 „Teilbereich Block 18“ befinden sich im Aufstellungsverfahren. Die weiteren Teilgebiete sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. des § 34 BauGB qualifiziert.

Die Einkaufsinnenstadt ist zudem seit 1992 bzw. 1993 Gegenstand von Sanierungsverfahren nach den §§ 136 ff. BauGB. Es handelt sich dabei um die förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete „Holländisches Viertel“ und „2. Barocke Stadterweiterung“. Ziel der Verfahren ist es u.a., die Funktionsschwäche bezüglich der städtebaulichen Qualität, des Einzelhandels, Gastronomie und der Dienstleistungen nachhaltig zu beheben.

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 und des Stadtteilzentrums Babelsberg 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

6.1 Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel

Gegenstand der Festsetzung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB trifft der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung. Es erfolgt eine Differenzierung in Unterarten, in diesem Fall in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente, innerhalb der Nutzungsart „Einzelhandel“. Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam bildet die Planungsgrundlage für die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB.

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, wie bereits unter Pkt. 3.3.5 aufgeführt, 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

Einzelhandelsbetriebe mit diesen zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind demzufolge im Plangebiet zulässig.

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.

Diese Festsetzung betrifft zwei Fachmärkte für Heimausstattung bzw. Heimdekoration, deren Kernsortimente zentrenrelevant im Sinne der Potsdamer Liste sind. Diesen rechtmäßig genehmigten Nutzungen wird ein passiver Bestandsschutz eingeräumt (siehe unter Pkt. 6.4).

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

6.2 Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente

Gegenstand der Festsetzung ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die in der „Potsdamer Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimente sind als Randsortimente je Sortimentsgruppe (z.Bsp. Beleuchtungsartikel/ Bekleidung, Textilien/ Fotogräte, Fotowaren) mit max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes einnehmen.

Damit wird den Grundstückseigentümern und Betriebsinhabern einerseits die Möglichkeit gegeben, ein über ihr Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Warensortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die in dieser Größenordnung von 300 m² zugelassenen Randsortimente die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen. Zur Begründung sei hier auf die Zulässigkeit kleiner eigenständiger Nachbarschaftsläden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, wie z.Bsp. in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, hingewiesen. Solche Angebote sollen nicht anders behandelt werden, wenn sie nicht eigenständig, sondern als Randsortiment in einem großen Einzelhandelsbetrieb eingeordnet werden.

Diese Festsetzung betrifft zwei Möbelfachmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente den Größenordnungen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen. Diesen rechtmäßig genehmigten Nutzungen wird ein passiver Bestandsschutz eingeräumt (siehe unter Pkt. 6.4).

Die Regelung der Randsortimente bezieht sich auf das jeweilige konkrete Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht auf das gesamte Baugebiet.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.9 des Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

6.3 Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben), welche zentrenrelevante Sortimente über einen sog. „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten.

In der Regel weisen solche Betrieb 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.

Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig.

Die Festsetzung bezieht sich nur auf den sog. „Werksverkauf“ von zentrenrelevanten Warensortimenten und entspricht damit dem Regelungsgehalt des § 9 Abs. 2a BauGB, der der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen vorhandene, zulässigerweise errichtete Betriebe des Einzelhandels mit zentrenrelevantem Warensortiment unter Beibehaltung ihres Sortiments ohne Vergrößerung ihrer Gesamtverkaufsfläche weiter geführt und auch erneuert werden.

6.4 Erneuerung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Rahmen des Bestandsschutzes

Gegenstand der Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment, die bereits im Plangebiet vorhanden und zulässigerweise errichtet worden sind (siehe Anhang 2, Analysekarte „Hauptnutzungen der Grundstücksflächen“). Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dürfen unter Beibehaltung ihres Sortiments und ohne Vergrößerung ihrer Gesamtverkaufsfläche im Rahmen des Bestandsschutzes weiter geführt und auch erneuert werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten deren zentrenrelevante Randsortimente den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, fallen nicht unter den passiven Bestandsschutz.

Die Erneuerung ist im Sinne einer alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse, gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle zu verstehen. Es wird die Regelung für sog. begünstigte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend angewendet.

Damit wird einerseits den gemäß Festsetzung zum *Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel* im Planungsgebiet unzulässigen Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit eingeräumt über den „passiven Bestandsschutz“ hinaus ihren Betrieb zu erneuern – unter Beibehaltung ihres Sortiments und ohne Vergrößerung ihrer Gesamtverkaufsfläche. Andererseits ist dem Zentrenschutz dadurch Rechnung getragen, dass Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen sind.

Die zugelassene Erneuerung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigt die Zentrenentwicklung nicht wesentlich. Gleichzeitig kommt der öffentliche Belang der Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche bei der Rücksichtnahme auf die privaten Belange der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber zur Geltung.

Die Möglichkeit eines erweiterten Bestandsschutzes für die im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wurde geprüft. Die Sortimentsgruppen „Raumausstattung / Heimdekoration“ sind auch in folgenden für das Plangebiet relevanten zentralen Versorgungsbereichen vorhanden :

- Einkaufsinnenstadt (Kunsthandwerk, Einrichtungsgegenstände, Antiquitäten, Trödel, Heimtextilien)
- Stadtteilzentrum Waldstadt (Hausrat, Einrichtung, Möbel 490 m² VKF von insgesamt 7950 m² VKF)
- Nahversorgungszentrum Drewitz (Hausrat, Einrichtung, Möbel 940 m² VKF von insgesamt 2925 m² VKF)

Die Zulässigkeit eines erweiterten Bestandsschutzes ist nur möglich, wenn diese Festsetzung in Einklang mit den Zielen der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche steht. Damit wäre es möglich bestehende Einzelhandelsbetriebe von den Festsetzungen auszunehmen. Da es sich jedoch bei den beiden Einzelhandelsbetrieben um großflächigen Einzelhandel handelt, bietet sich diese Ausnahme nicht an.

Weiterhin sind die im Bereich „Raumausstattung/Heimdekoration“ üblichen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen (Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Zubehör / Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten / Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren / Beleuchtungsartikel) auch in den o.g. drei zentralen Versorgungsbereichen vorhanden, so dass langfristig eine Gefährdung dieser zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden kann.

Es bleiben den beiden Einzelhandelsbetrieben noch die Nutzungen der nicht-zentrenrelevanten Sortimente sowie der zentrenrelevanten Randsortimente. Das Ausweichen auf diese Sortimente stellt keine übermäßige Härte dar, die außer Verhältnis zu den beschriebenen betriebsbezogenen Planungszielen steht.

Die vorhandenen zwei Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment „Raumausstattung / Heimdekoration“ werden sich aufgrund der vorhandenen Festsetzungen künftig nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln können : Fa. HEIM DEKO, Flurstück 34, Flur 11 und Fa. Hammer Heimtex - Fachmarkt, Flurstück 16/4, Flur 10.

Nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 10.03.2004 ist die Einschränkung auf den Bestandsschutz dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar, weil diesem neben der ausgeübten Nutzung noch die ganze Palette gewerblicher Nutzungen bleibt, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Auf die Vererbung eines Unternehmens bzw. den Verkauf an Dritte hat der passive Bestandsschutz keinen Einfluss, da er sich auf das bestehende Bauwerk und auf die bisherige (legale) Nutzung bezieht. Nutzungsänderungen können gegebenenfalls zum Entfall des Bestandsschutzes führen, wenn sie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, also bauplanungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Weiterhin können Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden durchgeführt werden, ohne dass hierdurch der Bestandsschutz verloren geht. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Identität des ursprünglichen Gebäudes erhalten bleiben muss. Die Renovierung bzw. energetische Sanierung des Gebäudes (Wärmedämmung) ist daher grundsätzlich möglich, wenn die Identität des Gebäudes erhalten bleibt.

Die Festsetzung entspricht dem Grundsatz 4.8 (4) des LEP B-B: „Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt“.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Der Ausschluss von zentrenrelevantem 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 und des Stadtteilzentrums Waldstadt sowie der Nahversorgungszentren Kirchsteigfeld und Drewitz als zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen aller zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

7.2 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.

7.3 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

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.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Dieser einfache Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt; daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der alleinige Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB führt unmittelbar zu keinen erkennbaren, erheblichen Umweltauswirkungen.

Mittelbar können in Verbindung mit anderen Planungen zur Steuerung des Einzelhandels umweltentlastende Veränderungen der gesamtstädtischen Verkehrssituation ausgelöst werden (s. Kap. 7.2).

7.5 Auswirkungen auf bestehende Baurechte

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans schließen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten an diesem Standort aus, lassen jedoch zentrenrelevante Randsortimente begrenzt zu. Den gemäß Festsetzung zum *Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel* im Planungsgebiet unzulässigen Einzelhandelsbetrieben wird im Rahmen des passiven Bestandsschutzes die Möglichkeit eingeräumt ihren Betrieb, unter Beibehaltung ihres Sortiments und ohne Vergrößerung ihrer Gesamtverkaufsfläche, zu erneuern.

Durch den Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen dienen dem Schutz der im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegten und in der vorliegenden Begründung verlautbarten zentralen Versorgungsbereiche.

7.6 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

- 04.11.2009 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 126 „Industriegebiet Potsdam-Süd“ (DS: 09/SVV/0849)
- 07.12.2009 -
15.01.2010 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 11.11.2009 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

9 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 m² 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 :

- Krafräder, Krafradteile 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 :

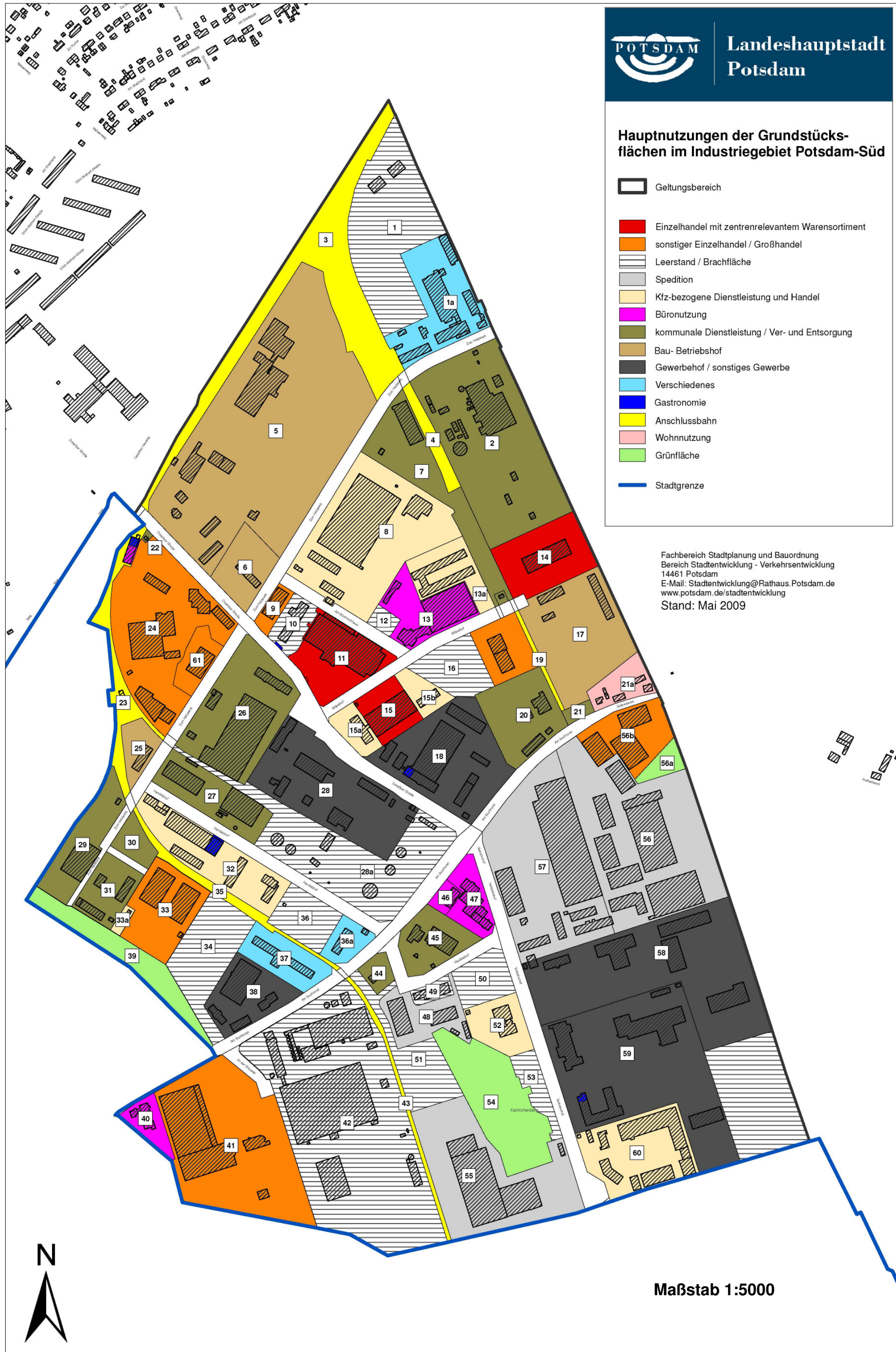
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren

Anhang 2 - Analysekarte (Hauptnutzungen der Grundstücksflächen)

Hauptnutzungen der Grundstücksflächen im Industriegebiet Potsdam-Süd

- Geltungsbereich
- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Warensortiment
- sonstiger Einzelhandel / Großhandel
- Leerstand / Brachfläche
- Spedition
- Kfz-bezogene Dienstleistung und Handel
- Büronutzung
- kommunale Dienstleistung / Ver- und Entsorgung
- Bau- Betriebshof
- Gewerbehof / sonstiges Gewerbe
- Verschiedenes
- Gastronomie
- Anschlussbahn
- Wohnnutzung
- Grünfläche
- Stadtgrenze

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Stadtentwicklung - Verkehrsentwicklung
14461 Potsdam
E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/stadtentwicklung
Stand: Mai 2009



Maßstab 1:5000