



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 37 A
„Potsdam-Center“
Teilbereich Bahnhofspassagen
1. Änderung**

Begründung

Datum: 15.01.2013

Planungsstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a Abs. 1
Nr. 1 BauGB

Art des Verfahrens: Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

<u>A. Planungsgegenstand.....</u>	<u>5</u>
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2. Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1 Räumliche Lage.....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
2.5 Erschließung.....	8
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	8
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
3.2 Überörtliche Fachplanung.....	9
3.3 Flächennutzungsplan.....	9
3.4 Einzelhandelskonzepte.....	10
3.5 Benachbarte Bebauungspläne.....	12
<u>B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</u>	<u>14</u>
1. Ziele und Zwecke der Planung.....	14
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
2.1 Planungsalternativen.....	16
2.2 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der geplanten Neuansiedlung von Einzelhandel in den Bahnhofspassagen.....	20
3. Begründung der Festsetzungen.....	23
Art der baulichen Nutzung.....	24
4. Flächenbilanz.....	28
<u>C. Auswirkungen des Bebauungsplans.....</u>	<u>31</u>
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	31
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
3. Finanzielle Auswirkungen.....	31
<u>D. Verfahren.....</u>	<u>32</u>
1. Übersicht über den Verfahrensablauf.....	32
2. Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	34
2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	34
2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	34
<u>E. Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u>	<u>35</u>
1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	35
2. Abwägung der betroffenen Belange.....	36
2.1 Abwägung städtebaulicher Belange.....	36

2.2	Abwägung ökonomischer Belange	37
2.3	Abwägung weiterer Belange	37
F.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	38
G.	<u>Anlagen</u>	39

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.03.2002 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ gefasst und die Abwägung zu den vorgebrachten privaten und öffentlichen Belangen gebilligt (DS 02/SVV/0073). Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 4/2002 und 6/2005) rechtsverbindlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.10.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen gefasst (DS 10/SVV/0590) und beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Anlass für die Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Aktivitäten der Verwaltung zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam (Oktober 2008)¹, über die die Verwaltung in der Mitteilungsvorlage „Zwischenbilanz Einzelhandelskonzept“ berichtet hat (DS 10/SVV/0613). Des Weiteren wird auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.2008 (DS 07/SVV/1115 Lockerung Sortimentsbeschränkungen Bahnhofspassagen) Bezug genommen.

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

Im Rückgriff auf die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen Leitsätze ergibt sich daraus folgende Konsequenz (Leitsatz 3)²:

„Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und / oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder –zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Sterncenter) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte“ (Einzelhandelskonzept).“³

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

¹ Büro GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg: „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“, im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam, Oktober 2008, (GMA, Einzelhandelskonzept 2008)

² GMA, Einzelhandelskonzept 2008, ebenda

³ GMA, Einzelhandelskonzept 2008, ebenda S. 154

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

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

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Baukörpers der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs zwischen der Babelsberger Straße im Norden und der Friedrich-List-Straße im Süden sowie südöstlich der Havel. Die Bahnhofspassagen sind zeitlich gemeinsam mit dem Potsdamer Hauptbahnhof errichtet worden. Sie liegen verkehrsgünstig nahe dem Verkehrsknoten des öffentlichen Personennahverkehrs mit dem zentralen Omnibus-Bahnhof und den Haltestellen der Straßenbahn, der sich direkt südlich des Hauptbahnhofs befindet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: nördliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Baufelder 9 bis 11) der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs

im Osten: östliche Baugrenze des Sondergebiets SO 3 (Baufeld 11) der Bahnhofspassagen

im Süden: südliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 der Bahnhofspassagen

im Westen: westliche Baugrenze des Sondergebiets SO 2 (Baufeld 9) der Bahnhofspassagen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die Bahnhofspassagen gehören zu einer Immobilienfonds-Gesellschaft.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebäudebestands der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs. Der Sonderstandort für Dienstleistungen und Einzelhandel befindet sich unmittelbar angrenzend an die zentralen innerstädtischen Dienstleis-

tungs- und Einkaufsquartiere; er ist als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische Innenstadt geplant worden. Im Rahmen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sind für die Bahnhofspassagen bezüglich des Einzelhandels bisher nur bestimmte Sortimente zugelassen. Nicht alle erstellten Verkaufsflächen in den Bahnhofspassagen in den Ebenen +1 und +2 im Sondergebiet SO 2 und in den Ebenen 0 und +1 im Sondergebiet SO 3 sind mit Läden belegt oder von Dienstleistungsbetrieben genutzt⁴.

Östlich an das Planungsgebiet, den Teilbereich Bahnhofspassagen, schließt sich innerhalb der Bahnhofspassagen das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ festgesetzte Sondergebiet SO 4 (Baufeld 12) an, das in der Ebene +1 und +2 von einem SB-Warenhaus (Selbstbedienungswarenhaus) genutzt wird.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Teilbereich Bahnhofspassagen befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, in dem das Spektrum der zulässigen Sortimente bezüglich der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch Textliche Festsetzungen geregelt wird.

Diese Regelungen basieren auf den Erkenntnissen eines Einzelhandelsgutachtens für das Potsdam-Center⁵, das das Büro Junker und Kruse im Jahr 1999 für die Landeshauptstadt Potsdam erstellt hat. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 05.04.2000 den Beschluss zum Zulässigkeitsrahmen für Einzelhandel und Dienstleistungen im Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ gefasst (DS 00/0127/1): „Die Überarbeitung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist in Erfüllung des Auftrages der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.1998 (Vorlage 98/0760) sowie vom 07.07.1999 (Vorlage 99/0556) so vorzunehmen, dass der anliegende Zulässigkeitsrahmen im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO in textliche Festsetzungen umgesetzt wird“. Mit dem Zulässigkeitsrahmen ist die innenstadtverträgliche Entwicklung der Bahnhofspassagen vorbereitet worden.

Die Verwaltung hat das Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A „Potsdam-Center“ mit dem „Zulässigkeitsrahmen eingeschränktes Einkaufszentrum“ für die Sondergebiete SO 2 bis SO 6 und SO 8 sowie für die „Bahnhofsspanne“ und den Südkopf des Hauptbahnhofs durchgeführt und zur Rechtskraft gebracht.

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

Der Bebauungsplan ist auf sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ausgerichtet. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Da sich der Teilbereich Bahnhofspassagen bereits in Gänze im baulichen Bestand befindet, wird durch die

⁴ Bestimmung der Ebenen: SO 2, Baufeld 9: Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die von der Ecke Heinrich-Mann-Allee / Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann. Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich von den in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen aus durch Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle fußläufig erreicht werden kann.
SO 2, Baufeld 10: Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die ebenerdig fußläufig von der Ecke Heinrich-Mann-Allee / Babelsberger Straße – nach Durchquerung des Baufeldes 9 – zu erreichen ist.

SO 3: Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann. Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle erreicht werden kann.

⁵ Junker und Kruse Stadtforschung Stadtplanung: „Städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertung des Potsdam-Centers / Strategien zur Innenstadtentwicklung“, Dortmund, Juni 1999 (Junker und Kruse Bewertung 1999)

Planung keine weitere Grundfläche versiegelt. Die festgesetzte Grundfläche für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 beträgt zusammen 13.845 m². Es sind weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt worden.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Funktion der Bahnhofspassagen als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische Einkaufsinnenstadt bezüglich des Einzelhandels auch zukünftig gegeben ist. Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (Oktober 2008) soll (u.a.) durch dieses Verfahren umgesetzt werden.

2.5 Erschließung

Der Teilbereich Bahnhofspassagen ist durch die nördlich angrenzende Babelsberger Straße und die südlich angrenzende Friedrich-List-Straße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Läden innerhalb der Bahnhofspassagen sind über eine mittig im Gebäude gelegene Passage, die im Westen an die Heinrich-Mann-Allee / Lange Brücke und im Osten an die Bahnhofsspanne über die Ebene +1 sowie im Norden an die Babelsberger Straße über die Ebene 0 anbindet, für die Besucher, Kunden und Pendler fußläufig zu erreichen.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)⁶ trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten (Ziele der Raumordnung) oder zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

Im System Zentrale Orte wird der Landeshauptstadt Potsdam die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet (Festlegungskarte 1). Auf Potsdam als Oberzentrum sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung sowie großräumige Verkehrsknoten konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert bzw. qualifiziert werden.

Der Sonderstandort für Dienstleistungen und Einzelhandel mit den Bahnhofspassagen befindet sich unmittelbar angrenzend an die zentralen innerstädtischen Dienstleis-

⁶ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, Land Brandenburg, GVBl. Nr. 13 vom 14.05.2009

tungs- und Einkaufsquartiere; er ist als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische Innenstadt geplant worden. Die Bahnhofspassagen können dem städtischen Kernbereich, der im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegt worden ist, zugerechnet werden.

3.2 Überörtliche Fachplanung

Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg

Der Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg gibt eine Orientierung zum Umgang mit der Thematik der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Planungspraxis vor⁷. Im Erlass heißt es:

„Die Innenstädte und Ortszentren sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Sie dienen der örtlichen und überörtlichen Versorgung. Um dieses zu sichern und weiter zu entwickeln, hängt es wesentlich davon ab, dass sich die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Innenstadtentwicklung und der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, sie dient der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Dies bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.“

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.10.2001 (20. Änderung amtlich bekanntgemacht am 27.06.2002) ist das Gebiet als Sonderbaufläche Bahnhof dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben des FNP.

Der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, ist mit seinen Festsetzungen aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Der Entwurf sieht eine Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche Bahnhof vor. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken auch dem Entwurf des neuen FNP mit Stand vom 9.2.2011. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss für den FNP soll voraussichtlich in eine Stadtverordnetenversammlung Ende 2012 eingebracht werden.

⁷ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Runderlass Nr. 23/1/2007 vom 10.04.2007

3.4 Einzelhandelskonzepte

3.4.1 Städtebauliche absatzwirtschaftliche Bewertung des Potsdam-Centers (insbesondere Baufelder 9 – 11) – Strategien zur Innenstadtentwicklung

Im Mai 1999 hat das Büro Junker und Kruse die von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragte Untersuchung vorgelegt, in der ermittelt worden ist, ob „hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen Auswirkungen bei der Realisierung der (...) vorgesehenen Festsetzungen“ vorliegt⁸. Der Beauftragung ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.1998 vorausgegangen, wonach bei der Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“ „an der bisherigen Zielsetzung des Schutzes und einer vorrangigen Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt“ festgehalten werden soll (DS 98/0760). Zur Zeit der Begutachtung befanden sich die Bahnhofspassagen bereits im Bau; die Eigentümer favorisierten die Errichtung eines klassischen Einkaufszentrums. Im Gutachten ist ein „intelligentes Fachmarkkonzept“ zur Umsetzung empfohlen worden, das auf eine klare Arbeitsteilung zwischen der historischen Innenstadt und den Bahnhofspassagen zielt: die historische Innenstadt behält ihre Funktionszuweisung als Hauptgeschäftszentrum mit oberzentraler Versorgungsfunktion und wird entsprechend der Maßgabe weiter entwickelt, während das Potsdam-Center zu einem spezialisierten Sonderstandort des Einzelhandels entwickelt wird, der Ergänzungsfunktionen zum Angebot der Innenstadt übernimmt. Die Spezialisierung erfolgte über die textlichen Festsetzungen für ein bis zwei Hauptbranchengruppen, hier für die Branchengruppen Elektronik / Medien / Kommunikation sowie Möbel- / Wohnungseinrichtungen.

3.4.2 Gesamtstädtische Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam (2001)

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 04.07.2011 beschlossenen gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (DS 01/0429)⁹ haben die Zentren und zentrenähnlichen Standorte festgelegt, in denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Die Bahnhofspassagen sind als eingeschränktes Einkaufszentrum mit Sortimentsbeschränkungen beschrieben und bestätigt worden, dem eine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt. Aufgrund des Standortes am Hauptbahnhof wird der weiteren Entwicklung des Bahnhofsumfeldes eine stadtpolitische Bedeutung zugeschrieben. Synergien haben sich zwischen dem Hauptbahnhof mit seinen Pendlerströmen, dem Großkino mit seinen Besuchern und den Nachfragern nach Angeboten des Reisebedarfs und des Einzelhandels sowie der angebotenen Dienstleistungen in den Bahnhofspassagen ergeben.

3.4.3 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (2008)

Im Jahr 2007 hat die Landeshauptstadt Potsdam, die damals ca. 149.700 Einwohner¹⁰ zählte, die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2008 mit ihrem Beschluss die Verwaltung beauftragt, das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung für den Zeitraum bis 2015 anzuwenden und insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen (DS 08/SVV/0415)¹¹. Dabei sind die erarbeiteten Entwicklungsleitlinien zu beachten. Neben

⁸ Junker und Kruse, Bewertung Mai 1999, a.a.O., S. 6: vgl. OVG NW, Urteil vom 22. Juni 1998, NWVBL 1998,476; OVG NW, Urteil vom 28.04.1999, 7a D 70 / 93.NE, Seite 17 des amtlichen Umdrucks

⁹ Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung: „Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“, Dortmund, April 2001 (J u K Einzelhandelsgutachten 2001)

¹⁰ Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 31.12.2007, Einwohner mit Hauptsitz

¹¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg: „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“, Oktober 2008 (GMA Einzelhandelsgutachten 2008)

der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird das Ziel formuliert, die Zentralität vorrangig der Innenstadt und des Babelsberger Zentrums weiter zu stärken, um die Kaufkraft der Einwohner Potsdams und des Umlands zu binden. Die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2015 soll nach den formulierten 10 Leitlinien¹² vorgenommen werden, von denen sieben auszugswiese wiedergegeben werden:

Leitlinie 1:

Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Innenstadt und Babelsberg durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. Erweiterung bestehender Betriebe bis zum Jahr 2013....Ebenso werden weitere Möglichkeiten einer Einzelhandelsnutzung im Bestand (z.B. Zusammenlegung von Ladenflächen) geprüft und konkretisiert...

Leitsatz 2:

Ende 2008 sind die Erfolgsaussichten beider Entwicklungsansätze hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu evaluieren, Konfliktpotenziale für eine Entscheidung aufzubereiten und die Ergebnisse öffentlich zu machen. Sollten Ende 2008 keine oder nur geringe Chancen zur Realisierung der Entwicklungsansätze erkennbar sein, wird umgehend gemäß Leitlinie 3 verfahren.

Leitlinie 3:

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

Leitlinie 4:

Bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen der Bahnhofspassagen bzw. der Erweiterung des Stern-Centers sind Änderungen der Bebauungspläne notwendig. Dabei ist die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung – auch im näheren Umfeld – zu prüfen und das genaue Maß bzw. Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung festzulegen.

Leitlinie 5:

Vor dem Hintergrund einer zeitnahen Entwicklung des Bereichs Alter Markt / südliche Friedrich-Ebert-Straße / Platz der Einheit und dem damit verbundenen Ziel der Realisierung städtebaulich hochwertiger Strukturen ist beabsichtigt, auch zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2000 m² zuzulassen. Eine Konzentration in den Erdgeschosszonen ist wünschenswert.

Leitlinie 6:

Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und andere Maßnahmen beziehen.

Leitlinie 7:

Die „Potsdamer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ 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. Von dieser Leitlinie ausgenommen sind kleine Betriebe und nach 3. die Entwicklung der beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Sterncenter. Diese Regelung gilt auch für den Lebensmitteleinzelhandel. Neue SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte, oder Lebensmitteldiscounter sind damit nur in den definierten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

¹² GMA Einzelhandelsgutachten 2008 S. 153 - 155

In einem Sortimentskonzept sind die Einzelhandelsbranchen festgelegt worden, die wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche verantwortlich sind. Diejenigen Sortimente, die „in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen wesentlich bestimmen, (sind) in Form der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt.“¹³

„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“

- 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, Orthopädiewaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- Optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetalle

Die Bahnhofspassagen werden als zentralitätsbildender Sonderstandort dargestellt, jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuchs. Für den Fall einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen in den Bahnhofspassagen wird die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung sowie die Festlegung des genauen Maßes bzw. der Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung empfohlen.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“ ist gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2000 in die Teilbereiche A, B und C aufgeteilt worden; die Fortführung der Teilbereiche als jeweils eigenständiger Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ für den Kernbereich mit den Baufeldern 9 bis 12, Bahnhofsspanne und -südkopf, Parkhaus mit Büroüberbauung, Vorplatz Süd, Innerstädtischer Erschließungsstraße (ISES), Erschließungsanlagen und Alter Halle sowie als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ mit den Baufeldern 1 bis 8 und 13 bis 17 ist ebenfalls beschlossen worden (DS 00/0664/1)¹⁴.

¹³ GMA Einzelhandelsgutachten 2008, S. 151 und 152

¹⁴ Beschlussvorlage „Reduzierung und Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“, Fortführung der Teilbereiche A, B und C und Strukturkonzept als Orientierung für die weitere Bearbeitung des Teilbereichs B“

Der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ grenzt nördlich und östlich direkt an den Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ an.

In ihrer Sitzung am 02.11.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen, gefasst (DS 11/SVV/0679). Der Teilbereich liegt nördlich der Bahnhofspassagen.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

Das Centermanagement der Bahnhofspassagen erhofft sich durch eine Lockerung der Sortimentsbeschränkungen bessere Vermarktungschancen für die teilweise leerstehenden Ladeneinheiten.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.07.1999 die Grundsatzentscheidung zum Potsdam-Center (DS 99/0556) getroffen, der gemäß der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthalten soll, die die Einrichtung bzw. den Betrieb eines uneingeschränkten Einkaufszentrums ermöglichen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.10.1999 die Entscheidung zur Nutzungsspezifizierung für den Einzelhandel im Baufeld 11 sowie zur Vorbereitung einer Abwägung zur Zulässigkeit weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels getroffen (DS 99/0781/1). Mit Bekanntmachung im Amtsblatt 10/99 der Landeshauptstadt Potsdam ist der Öffentlichkeit und den Sanierungsbedingten die Möglichkeit gegeben worden, im Zusammenhang mit der Herbeiführung einer ausdrücklichen Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu der Frage Stellung zu nehmen, ob im Rahmen der weiteren Entwicklung der Bahnhofspassagen im begrenzten Umfang oder in einer eingegrenzten Betriebsgrößenstruktur (Fachmärkte) auch außerhalb einer Themenspezialisierung auf maximal zwei Sortimentsbereiche Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevanter Branchen zugelassen werden sollen. Nach dem Abwägungsprozess, in den auch rechtliche Gutachten der von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragten Kanzlei Baumeister¹⁵ eingeflossen sind, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.04.2000 den Zulässigkeitsrahmen für Einzelhandel und Dienstleistungen im Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ per Beschluss festgelegt (DS 00/0127/1). Dieser Zulässigkeitsrahmen ist in den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ umgesetzt worden.

¹⁵ Kanzlei Baumeister: „Rechtliche Handlungsspielräume zur Verminderung negativer Folgewirkungen des Projektes „Potsdam-Center“ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Landeshauptstadt Potsdam in Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel“, Münster, vom 15.08.1998

In dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 ist eine für Potsdam konkretisierte Sortimentsliste erarbeitet worden, in der die Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente ermittelt worden ist; danach sollen zentrenrelevante Sortimente nur in den Zentren und zentrenähnlichen Standorten angeboten werden. Die Bahnhofspassagen sind als eingeschränktes Einzelhandelszentrum eingeordnet worden.

Auch in die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens im Jahr 2008 sind der Arbeitskreis Einzelhandel sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einbezogen worden. Es sind Entwicklungsleitlinien formuliert worden, die im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen sind. Die Entwicklung des Einzelhandels im Oberzentrum, insbesondere der Einkaufsinnenstadt und des Babelsberger Zentrums, befindet sich in einem permanenten Änderungsprozess. Die diesbezüglichen Bemühungen der Landeshauptstadt Potsdam und der Akteure vor Ort sind der Stadtverordnetenversammlung in der Mitteilungsvorlage der Verwaltung „Zwischenbilanz Einzelhandelskonzept“ am 01.09.2010 zur Kenntnis gegeben worden (DS 10/SVV/0613)¹⁶. Die Auswertung der erhobenen Daten hat ergeben, dass die Potenziale für entwickelbare Verkaufsflächen in der Innenstadt und in Babelsberg mit Stand Juli 2010 nicht ausreichen, um den Zusatzbedarf der „Innenstadtsortimente“ bis 2015 zu decken. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Bücher, Papierwaren, Büroartikel, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren.

Im Fazit stehen dem errechneten Zusatzbedarf von 7.200 m² Verkaufsfläche an besonders innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren, Elektrowaren) bis 2015 nur 6.000 m² entwickelbare Flächen in der Innenstadt gegenüber. Unter diesen 6.000 m² gibt es einige Flächen, deren Realisierungschance die Verwaltung eher gering einschätzt.

Unter Anwendung der im Einzelhandelsgutachten (2008)¹⁷ formulierten Leitlinien sind die Standorte Bahnhofspassagen und Sterncenter einer näheren Betrachtung bezüglich einer möglichen Erweiterung der Verkaufsflächen und deren Auswirkung auf die Zentralität der Standorte und einer zu erwartenden Auswirkung auf die Einkaufsinnenstadt unterzogen worden. Der Standort der Bahnhofspassagen am Hauptbahnhof, einem wichtigen Stadteingang für Touristen, Besucher und Pendler, könnte in seiner Zentralität und Attraktivität durch die Lockerung der Sortimentsbeschränkungen für den Einzelhandel gewinnen, zumal die Einbindung in das stadträumliche Gefüge durch die positive städtebauliche Entwicklung im Bahnhofsumfeld gegeben ist.

Die Verwaltung schlägt in der genannten Mitteilungsvorlage ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ vor; über Umfang und Art der Änderung muss im Verfahren im Rahmen der Abwägung entschieden werden. Zur Vorbereitung des Abwägungsprozesses ist die Erstellung eines Fachgutachtens zu den städtebaulichen Auswirkungen der Lockerung von Sortimentsbeschränkungen in den Bahnhofspassagen erforderlich.

In den Abwägungsprozess einzubeziehen ist auch der Prüfauftrag der Stadtverordnetenversammlung an die Verwaltung, um welche Handelsflächen die Planungen in der Potsdamer Mitte, in Nähe des Alten Markts gelegen, erhöht werden können (DS 10/SVV/0160)¹⁸. Eine attraktive Nutzungsmischung in der Potsdamer Mitte ist eines der vordringlichen Sanierungsziele. Die Entfernung vom Alten Markt zur Brandenbur-

¹⁶ unter Bezugnahme auf die Drucksachen DS 08/SVV/0415 Einzelhandelskonzept (08/SVV/0992 Potenzialanalyse und 10/SVV/0160 Handelsflächen Potsdamer Mitte

¹⁷ GMA Einzelhandelsgutachten 2008, ebenda S. 153-154

¹⁸ Beschluss „Handelsflächen Potsdamer Mitte“ der Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2010

ger Straße ist mit ca. 400 m zu groß, als dass eine Unterstützung der Einkaufslage erwartet werden könnte. Bei der Etablierung größerer Handelsflächen wäre eher eine Schwächung vor allem der westlichen Brandenburger Straße zu erwarten. Eine mittelfristige Ansiedlung von ca. 2.000 m² Verkaufsflächen am Alten Markt und Umgebung erscheint hier als Kompromiss; in den Gebäuden entlang der Friedrich-Ebert-Straße und zukünftig am Steubenplatz könnten ca. 75 % der Erdgeschoss-Flächen für Einzelhandel genutzt werden.

Bei einer möglichen Änderung des zulässigen Sortimentsrahmens in den Bahnhofspassagen geht es nach gegenwärtiger Einschätzung konkret um die textlichen Festsetzungen B.2, B.4, B.9 und B.10 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, die zu den Sondergebieten SO 2 (mit den Baufeldern 9 und 10) und SO 3 (Baufeld 11) mit der Festlegung „Eingeschränktes Einkaufszentrum mit Multiplexkino“ für das SO 2 und „Eingeschränktes Einkaufszentrum / Büronutzung“ für das SO 3 getroffen worden sind.

Der Bebauungsplan für den Teilbereich Bahnhofspassagen ist auf Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ausgerichtet. Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Funktion der Bahnhofspassagen als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische Einkaufsinnenstadt bezüglich des Einzelhandels auch zukünftig gegeben ist. Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam (Oktober 2008) soll u.a. durch dieses Verfahren umgesetzt werden.

2.1 Planungsalternativen

Die Bahnhofspassagen in der Babelsberger Straße bieten Einkaufsmöglichkeiten in einer Ladenpassage im baulichen Bestand; insofern gibt es bezüglich des Standorts keine Planungsalternativen.

Für den Teilbereich Bahnhofspassagen mit den Sondergebieten SO 2 und SO 3, in dem eine Erweiterung des Angebots um die genannten „Innenstadtsortimente“ oder Teile davon geprüft werden soll, ist für die planungsrechtliche Zulässigkeit der „Innenstadtsortimente“ eine Änderung der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bezüglich des zulässigen Sortimentsrahmens eine Voraussetzung.

Um das genaue Maß bzw. die Struktur der möglichen Veränderungen des Sortimentsrahmens im Rahmen der Abwägung festlegen zu können, ist ein entsprechendes Fachgutachten in Auftrag gegeben worden.¹⁹ In einer Auswirkungsanalyse soll im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in den Bahnhofspassagen im Hinblick auf deren Innenstadtverträglichkeit bewertet werden. Zu zwei von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Centermanagement der Bahnhofspassagen vorgegebenen Betriebstypenvarianten bezüglich der in verschiedenen Betriebstypen zulässigen Sortimenten sollten die zulässigen Branchen, Betriebstypen und Verkaufsflächen untersucht werden²⁰. In den entwickelten Betriebstypenvarianten wurden bisher von der Zulässigkeit ausgeschlossene Sortimente jeweils drei unterschiedlichen Betriebstypen (kleinen Einzelhandelsläden mit bis unter 300 m² Verkaufsfläche (VK), größeren Läden und Fachmärkten mit 300-800 m² VK und großen Läden und Kaufhäusern mit über 800 m² VK) zugeordnet.

¹⁹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Auswirkungsanalyse zur Innenstadtverträglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs der Landeshauptstadt Potsdam“, im September 2011

²⁰ Tabellen ‚Betriebstypenvariante 1‘ und Tabelle ‚Betriebstypenvariante 2‘, siehe folgende Seiten

Die Differenzierung erfolgte in der Zuordnung der Sortimente zu den Betriebsgrößen, die zukünftig zulässig sein sollen. Für beide Betriebstypenvarianten ist die Annahme getroffen worden, dass die aufgeführten, bisher ausgeschlossenen Sortimente Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apotheker- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Uhren, Schmuck und Edelmetallwaren sowie Sportartikel / -Bekleidung in den kleinen Läden bis unter 300 m² VK zulässig sein könnten. Diese Annahme sollte im Gutachten nur dann gesondert betrachtet werden, falls sich die Untersuchungen zur verträglichen Zulässigkeit der bisher ausgeschlossenen Sortimente in größeren oder großen Betriebseinheiten als problematisch erweisen sollte (z.B. beim Sortiment Uhren / Schmuck).

Exkurs: im Zusammenhang mit der Setzung des Schwellenwertes von 300 m² Verkaufsfläche in der Kleinflächenregelung des Einzelhandelskonzeptes²¹ wurden die Strukturen der 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.B. 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 Sterncenter. 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.

²¹ GMA Einzelhandelsgutachten 2008

Betriebstypen der Variante 1 mit Einschränkungen bei Läden über 800 m² VK und bei Haushaltswaren

(Belegungsvorschlag Centermanagement der Bahnhofspassagen: Drogerie / Haushaltswaren)

Sortimente	mögliche Betriebstypen / Sortimente:		
(bisher ausgeschlossene Sortimente)	Kleine Einzelhandels-läden bis unter 300 m ²	Größere Läden, Fachmärkte 300-800 m ²	Große Läden, Kaufhäuser über 800 m ²
Bekleidung, Textilien	Ja	Ja	Nein
Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren	Ja	Ja	Nein
Sportartikel /-Bekleidung	Ja	Ja	Sportartikel ja, Textilien/Schuhe <800 m²
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten	Ja	Nein*	Nein*
Geschenkartikel, Antiquitäten	Ja	Ja	Ja
Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apotheker- u. Sanitätswaren	Ja	Ja**	Ja
Papier- und Schreibwaren	Ja	Ja	Ja
Spielwaren, Bastelartikel	Ja	Ja**	Ja
Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren	Ja	Ja	Ja
Optische Waren, Hörgeräte	Flächenbeschränkung aufheben		
Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte Telekommunikation	sind schon zulässig		

*Aufrechterhaltung Beschränkungen bei Haushaltswaren: Grund sind die größeren Flächen als typische Randsortimente bei Möbelgeschäften und in Baumärkten, die schon jetzt in der Konkurrenz zur Innenstadt stehen.

**Drogerieartikel sind im SO 2 bereits mit einer VK von max. 400 m² zulässig, eine Apotheke ist im SO 3 bereits zulässig, Fachmärkte für Spielwaren sind im SO 2 bereits zulässig (ohne Babybekleidung).

In der Betriebstypenvariante 1 wird von der Annahme ausgegangen, dass für das Sortiment Bekleidung, Textilien eine Freigabe auch für die größeren Läden, aber nicht für große Läden erfolgen kann; für Sportartikel²² / -Bekleidung wäre eine Freigabe auch für die großen Läden denkbar. Das Centermanagement der Bahnhofspassagen hätte

²² Das Sortiment Sportartikel ist nicht Bestandteil der Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente

gern eine Freigabe von Haushaltswaren im Zusammenhang mit Drogeriewaren bei den größeren Läden gesehen; diese Einschätzung wurde wegen der vorhandenen typischen Randsortimente bei Möbelgeschäften im Bestand, die bereits Auswirkungen auf das Angebot von Haushaltswaren in der Innenstadt und in zentrenähnlichen Standorten zeigen, von der Landeshauptstadt Potsdam nicht geteilt.

Betriebstypen der Variante 2 mit Öffnung bei Läden über 800 m² VK für Textilbetriebe

(Belegungsvorschlag des Centermanagements: Großmieter Textil)

Sortimente	mögliche Betriebstypen / Sortimente:		
	Kleine Einzelhandelsläden bis unter 300 m ² VK	Größere Läden, Fachmärkte 300-800 m ² VK	Große Läden, Kaufhäuser über 800 m ² VK
(bisher ausgeschlossene S.)			
Bekleidung, Textilien	Ja	Ja	Ja
Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren	Ja	Ja	Nein
Sportartikel /-Bekleidung	Ja	Sportartikel ja, Textilien/Schuhe <300 m ²	Nein
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten	Ja	Ja	Nein*
Geschenkartikel, Antiquitäten	Ja	Ja	Nein
Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apotheker- u. Sanitätswaren	Ja	Ja**	Ja
Papier- und Schreibwaren	Ja	Ja	Nein
Spielwaren, Bastelartikel	Ja	Ja**	Nein
Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren	Ja	Ja	Nein
Optische Waren, Hörgeräte	Flächenbeschränkung aufheben		
Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte Telekommunikation	sind schon zulässig		

*Aufrechterhaltung Beschränkungen bei Haushaltswaren: Grund sind die größeren Flächen als typische Randsortimente bei Möbelgeschäften und in Baumärkten, die schon jetzt in der Konkurrenz zur Innenstadt stehen.

**Drogerieartikel sind im SO 2 bereits mit einer VK von max. 400 m² zulässig, eine Apotheke ist im SO 3 bereits zulässig, Fachmärkte für Spielwaren sind im SO 2 bereits zulässig (ohne Babybekleidung).

In der Betriebstypenvariante 2 wird von der Annahme ausgegangen, dass für das Sortiment Bekleidung, Textilien eine Freigabe für große Betriebseinheiten erfolgen kann. Zum Sortiment Sportartikel / -Bekleidung scheint eine Freigabe für die größeren Läden

denkbar mit einer Beschränkung von Sport-Textilien und –Schuhen auf eine Größenordnung der zulässigen VK <300 m².

In der Auswirkungsanalyse werden auf dieser Basis der Annahmen die Daten erhoben und eine Bewertung wird vorgenommen. Es sollen Betriebstypendefinitionen erstellt und die Einordnung der vorgesehenen Branchen hinsichtlich der Zentrenrelevanz auf der Basis der Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (2008) vorgenommen werden²³. Das relevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet wird ermittelt und die Erfassung und Bewertung des relevanten Wettbewerbs durchgeführt. Schließlich werden die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Betriebstypenvarianten 1 und 2 für den Teilbereich Bahnhofspassagen bewertet und Empfehlungen für den Umgang mit den Ergebnissen gegeben. Das Aufgabenpaket beinhaltet auch die Berücksichtigung des aktuellen Leerstandes der Geschäfte in der Innenstadt gegenüber dem Stand des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2008 und die Abschätzung zu möglichen Umstrukturierungen innerhalb der Einzelhandelsbetriebe.

2.2 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der geplanten Neuansiedlung von Einzelhandel in den Bahnhofspassagen

Das bezüglich der Einzelhandelsproblematik für den Teilbereich Bahnhofspassagen erstellte Gutachten²⁴ hat sich an den vorgegebenen Annahmen zu den beiden Betriebstypenvarianten orientiert. Sowohl die aktuellen Verkaufsflächen in den Bahnhofspassagen als auch diejenigen in der Einkaufsinnenstadt, bezogen auf den ermittelten Verkaufsflächenzusatzbedarf bis 2015²⁵, sind erhoben worden. Das Centermanagement der Bahnhofspassagen hat dem Gutachter die Informationen zu den bestehenden Ladengrößen und den Verkaufsflächen (VK) in den Bahnhofspassagen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse, aufgrund der erhobenen und ermittelten Daten, sind zwei unterschiedliche Belegungsvarianten für den Teilbereich Bahnhofspassagen erarbeitet und geprüft worden:

Planungsvariante 1		Planungsvariante 2	
Textil- und Sportartikel	ca. 2.750 m ² VK	Textil- und Sportartikel	ca. 2.006 m ² VK
Uhren / Schmuck	ca. 54 m ² VK	Uhren / Schmuck	ca. 54 m ² VK
Schuhe	ca. 727 m ² VK	Schuhe	ca. 727 m ² VK
Parfümerie	ca. 128 m ² VK	Drogerie- und Haushaltswaren	ca. 1.329 m ² VK
Geschenkartikel / Schreibwaren	ca. 253 m ² VK	Geschenkartikel / Schreibwaren	ca. 253 m ² VK
Elektroartikel	ca. 122 m ² VK	Elektroartikel	ca. 122 m ² VK
Summe	4.034 m ² VK	Summe	4.491 m ² VK

In der Planungsvariante 1 ist die angegebene Verkaufsfläche für Textil- und Sportartikel auf verschiedene Betriebstypen aufgeteilt worden: 1 großflächiger Textilfachmarkt (1.200 m² VK), 1 Textilfachmarkt (417 m² VK) und Textilfachgeschäfte / Boutiquen mit insgesamt 1.011 m² VK (korrespondiert mit der dem Gutachten zugrundegelegten Betriebstypenvariante 2). Es ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.034 m² VK errechnet worden

²³ Begründung S. 12

²⁴ GMA: „Potsdam Bahnhofspassagen – Änderung B-Plan 37 A Erste Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung der geplanten Neuansiedlung von Einzelhandel in den Bahnhofspassagen, Zwischenstand 31.08.2011

²⁵ Siehe Mitteilungsvorlage DS 10/SVV/0613

In die Planungsvariante 2 ist der Vorschlag des Centermanagements der Bahnhofspassagen einbezogen, statt eines bisherigen Anbieters von Drogeriewaren einen Betrieb aus dem Segment der großen Läden mit Drogeriewaren, Kosmetika, Parfümeriewaren und Haushaltswaren und weiteren Randsortimenten von innenstadtrelevanten Sortimenten anzusiedeln (korrespondiert mit der dem Gutachten zugrundegelegten Betriebstypenvariante 1).

In der Planungsvariante 2 ist die angegebene Verkaufsfläche für Textil- und Sportartikel auf verschiedene Betriebstypen aufgeteilt worden: 2 Textilfachmärkte (mit 456 m² und 417 m² VK) und Textilfachgeschäfte / Boutiquen mit insgesamt 1.011 m² VK (korrespondiert mit der dem Gutachten zugrundegelegten Betriebstypenvariante 1). Es ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.491 m² VK errechnet worden. Die etwas größere Verkaufsfläche in der Planungsvariante 2 ergibt sich durch die Einbeziehung der Fläche des vorhandenen Betriebs für Drogeriewaren, die in der Planungsvariante 1 nicht mit betrachtet wird.

Zu den beiden Planungsvarianten sind bezüglich der genannten Sortimente und Betriebstypen jeweils die Produktivität (€ / m² VK) und der Sollumsatz ermittelt worden²⁶, ebenso wie die relevante Kaufkraft in Potsdam und das Kaufkraftvolumen berechnet worden sind. Das Einzugsgebiet der Bahnhofspassagen umfasst das Stadtgebiet der Landeshauptstadt (Zone I mit 155.563 Einwohnern, Stand 12 / 2010) und einen abgegrenzten Verflechtungsbereich²⁷ mit ca. 68.000 Einwohnern in der Zone II und 147.910 Einwohnern in der Zone III (jeweils Stand 12 / 2010).

Zur Ermittlung der untersuchungsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk betrachtet; die Bedarfsdeckung wird in kurzfristige, mittelfristige und langfristige Bedarfsdeckung differenziert. Im August 2011 wurde eine Erhebung aller relevanten Betriebe in der Potsdamer Innenstadt durchgeführt²⁸, die die Sortimente Textil- und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Schuhe, Drogerie-, Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Schreibwaren, Elektroartikel als Kernsortimente führten. 37,7 % des auf diese Sortimente bezogenen Umsatzes werden in der Innenstadt generiert, 62,3 % des untersuchungsrelevanten Umsatzes werden in der Reststadt (Babelsberg, andere zentrale Lagen, Sterncenter) erzielt. Der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand in Potsdam beläuft sich auf 68.775 m² VK (zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens 2011). Auf die Planungen in den Bahnhofspassagen entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 5,9 % (Planungsvariante 1) bzw. 6,5 % (Planungsvariante 2).

Das Gutachten geht von der Prämisse aus, dass die auf den geplanten Verkaufsflächen der Bahnhofspassagen errechneten Umsätze in vollem Umfang gegen den bestehenden Einzelhandel in Potsdam umverteilt werden (Szenario für den schlechtesten Fall).

²⁶ GMA: „Innenstadtverträglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Waren in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs der Landeshauptstadt Potsdam“, Dresden, November 2011 (GMA Auswirkungsanalyse 2011)

²⁷ GMA Einzelhandelsgutachten 2008: die Abgrenzung des Einzugsgebiets der Bahnhofspassagen entspricht der im Einzelhandelsgutachten 2008 vorgenommenen Abgrenzung

²⁸ GMA Auswirkungsanalyse 2011, S. 20 f.

Umsatzumverteilung durch Planungsvariante 1		Umsatzumverteilung durch Planungsvariante 2	
Textilien	5,7 %	Textilien	4,3 %
Schuhe	9,2 %	Schuhe	9,2 %
Drogerie- und Parfümeriewaren	2,4 %	Drogerie- und Parfümeriewaren	9,7 %
Sportwaren	2,2 %	Sportwaren	2,2 %
Elektro	1,2 %	Elektro	1,2 %
Uhren / Schmuck	3,6 %	Uhren / Schmuck	3,6 %
Geschenkartikel, Schreibwaren	4,5 %	Geschenkartikel, Schreibwaren	4,5 %

In der Planungsvariante 1 ist die Umverteilungsquote im Warenbereich „Schuhe“ mit Abstand am höchsten. Aus städtebaulicher Sicht sind die anderen Warenbereiche als unbedenklich einzustufen. Es sind wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten, nicht jedoch schädliche städtebauliche Effekte (z.B. Leerstandsbildung).²⁹

In der Planungsvariante 2 ist die Umverteilungsquote in den Warenbereichen „Drogerie- und Haushaltswaren“ sowie „Schuhe“ mit Abstand am höchsten. Aus städtebaulicher Sicht sind die anderen Warenbereiche als unbedenklich einzustufen³⁰.

Aufgrund der sehr hohen Umsatzumverteilungsquoten in den beiden Sortimentsbereichen „Drogerie- und Haushaltswaren“ sowie „Schuhe“ ist die Planungsvariante 2 unter städtebaulichen Gesichtspunkten problematischer einzustufen als die Planungsvariante 1. Das Gutachten kommt zu dem Zwischenergebnis, dass die Planungsvariante 1 mit der Empfehlung weiter verfolgt werden sollte, die geplante Verkaufsfläche für das Sortiment „Schuhe“ in den Bahnhofspassagen auf eine innenstadtverträgliche Größe von 500 m²– 600 m² VK zu reduzieren (mit einer zu erwartenden Umverteilungsquote von etwa 7,5 %). Das Zwischenergebnis ist im Arbeitskreis Einzelhandel vorgestellt worden. Im folgenden Diskussionsprozess hat sich herausgestellt, dass im Hinblick auf die angestrebte Flexibilität bezüglich der zukünftig zulässigen Sortimente nicht die Ausrichtung auf einen Angebotsschwerpunkt (z.B. Textilien oder Drogerie- und Parfümeriewaren) gutachterlich vertieft werden soll, sondern die Verträglichkeit der Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente die wesentliche, zu betrachtende Größe sein soll.

Für die weitere Entwicklung der Bahnhofspassagen und damit für das Planänderungsverfahren ist die Fragestellung wesentlich, ob es für die untersuchungsrelevanten Sortimente jeweils eine verträgliche Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche gibt und wie diese zu bemessen wäre. Unabhängig von der Betrachtung der zur Zeit nicht belegten Verkaufsflächen oder von Mieterwechseln soll, sofern möglich, in der 1. Änderung zum Bebauungsplan ein Spielraum eröffnet werden, innerhalb dessen die zusätzlich zukünftig zulässigen Sortimente die Größenordnung der Verkaufsfläche jeweils nicht überschreiten, die für die Innenstadt und die umgebenden Zentren und zentrenähnlichen Standorte als verträglich eingeschätzt wird. Dieser Fragestellung ist im Gutachten ergänzend nachgegangen worden³¹; die aus städtebaulicher Sicht maximal verträglichen Verkaufsflächen sind gesondert für die einzelnen Sortimente berechnet und geprüft worden.

²⁹ GMA Auswirkungsanalyse 2011, S. 27 f.

³⁰ GMA Auswirkungsanalyse 2011, S. 6 „In zahlreichen Verwaltungsgerichtsverfahren hat sich dabei die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung als Abwägungswert der städtebaulichen Verträglichkeit bewährt.“

³¹ GMA: „Innenstadtverträglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Waren in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs der Landeshauptstadt Potsdam“, Dresden, November 2011 / ergänzt im März 2012 (GMA Auswirkungsanalyse 2012)

3. Begründung der Festsetzungen

Die Bahnhofspassagen werden, wie auch das Sterncenter, im Einzelhandelsgutachten 2008 als „zentralitätsbildende Sonderstandorte“³² dargestellt. Die Bahnhofspassagen generieren Kunden aus dem überörtlichen Einzugsgebiet für den Einkaufsstandort Potsdam. Deshalb sind sie als Zentralitätsträger besonders relevant.

Für das Sondergebiet SO 2 ist eine Grundfläche GR von 10.125 qm, für das Sondergebiet SO 3 ist eine Grundfläche GR von 3.720 qm im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ festgesetzt worden. Das Gebäude des Teilbereichs Bahnhofspassagen hat eine festgesetzte Grundfläche GR von 10.845 qm. Für das Sondergebiet SO 2 (im Bau- feld 9 auf den Ebenen +1 und +2, im Bau- feld 10 auf der Ebene +1) ist eine Verkaufsfläche (VK) von maximal 8.400 qm, für das Sondergebiet SO 3 (im Bau- feld 10 auf den Ebenen 0 und +1) eine VK von maximal 1.900 qm festgesetzt worden. Insgesamt ist für den Teilbereich Bahnhofspassagen eine VK von maximal 10.300 qm festgesetzt worden.

Das eingeschränkte Einkaufszentrum in den Bahnhofspassagen wird von dem Centerma- nagement, das u.a. die Mietverträge für die bestehenden oder innerhalb des Gebäudes neu einzurichtenden bzw. zu ändernden Ladeneinheiten mit den Einzelhändlern abschließt, ein- heitlich verwaltet und vermarktet.

Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ befindet sich ca. 1.100 m in nordwest- licher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant.

Die Stärkung des Teilbereichs Bahnhofspassagen durch Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben könnte städtebauliche Auswirkungen wie z.B. „Abschmelzung beste- hender Einzelhandelsbetriebe, erhöhte Geschäftsfluktuation“³³ in den umliegenden Zentren oder Einzelhandelsstandorten zur Folge haben. Ziel der Planänderung ist es, die Zentralität sowohl der Einkaufsinnenstadt als auch des Sonderstandortes am Hauptbahnhof zu stärken, ohne negative städtebauliche Auswirkungen in der Umgebung oder der Einkaufsinnenstadt hervorzurufen.

Gleichzeitig sollen die textlichen Festsetzungen einen Flexibilitätsrahmen für die zukünftig zusätzlich zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente geben, der aus dem Gutachten³⁴ ab- zuleiten ist. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) für die untersu- chungsrelevanten Sortimente³⁵ insgesamt für den Teilbereich Bahnhofspassagen ist vorge- sehen. Innerhalb dieses Rahmens können die untersuchungsrelevanten Sortimente, für die ebenfalls jeweils eine Obergrenze der Verkaufsfläche festgesetzt wird, angeboten werden. Die bisher zulässigen Sortimente werden weiterhin zulässig bleiben. Dadurch soll die Mög- lichkeit einer Nutzungsmischung von mit der Einkaufsinnenstadt verträglichen, zusätzlich zulässigen und bereits zulässigen Sortimenten für den Teilbereich Bahnhofspassagen gege- ben werden. Es geht dabei nicht darum, aktuell ungenutzte Flächen mit diesen zusätzlichen Sortimenten zu füllen, sondern einen Katalog von mit der Innenstadt verträglichen zusätzli- chen Sortimenten zu entwickeln, die innerhalb des Teilbereichs Bahnhofspassagen (inner- halb der Baufelder 9 bis 11) zukünftig zulässig sein sollen. Die Verortung der Verkaufsflä- chen innerhalb der Bahnhofspassagen ist weder Gegenstand der Planung noch in diesem Zusammenhang von Interesse.

³² GMA Einzelhandelsgutachten 2008, S. 149

³³ GMA, Auswirkungsanalyse 2012, S. 6 f

³⁴ GMA Auswirkungsanalyse 2012

³⁵ GMA Auswirkungsanalyse 2012, S. 20 f; es handelt sich um die untersuchungsrelevanten Sortimente: Textilien, Schuhe, Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetik, Uhren / Schmuck, Geschenke / Schreibwaren, Haushaltswaren, Elektroartikel sowie Sportartikel

Als wesentliche Grundlage für die Formulierung der textlichen Festsetzungen wird die in der Auswirkungsanalyse 2012 ermittelte Umverteilungsquote der Umsätze für die einzelnen Sortimente betrachtet. Dazu sind im August 2011 alle Einzelhandelsbetriebe, die die untersuchungsrelevanten Sortimente als Kernsortimente führen, in der Landeshauptstadt Potsdam erfasst worden. Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von 68.775 qm festgestellt worden; für die Potsdamer Innenstadt sind 214 Betriebe mit insgesamt 26.875 qm Verkaufsfläche ermittelt worden. Zur Interpretation möglicher Umsatzumverteilungen wird im Gutachten darauf verwiesen, dass wegen der besonderen Einzelhandelsstruktur in Potsdam das innerstädtische Einzelhandelsangebot bei mehreren Warengruppen hinsichtlich der Verkaufsfächenausstattung hinter der Reststadt zurückbleibt. Dies trifft für die Textilverkaufsfläche, die Schuhverkaufsfläche und die Verkaufsfläche für Elektrowaren zu.

Sowohl beide Planungsvarianten³⁶ als auch die Variante mit der maximal verträglichen Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente (Maximalvariante) sind einer eingehenden Prüfung unterzogen worden; in allen dominiert der textile Einzelhandel als zusätzliches Sortiment bei den Verkaufsflächen. In die Planungsvariante 2 sowie der Maximalvariante ist ein weiterer Kundenmagnet im großflächigen Segment (Mehrbranchenunternehmen mit Drogerie- und Haushaltswaren) auf Empfehlung des Centermanagements der Bahnhofspassagen in die Betrachtung einbezogen worden. In der Auswirkungsanalyse ist die Umsatzumverteilung berechnet worden, in dem die Umsätze der Planungen in den Bahnhofspassagen in vollem Umfang umverteilt worden sind und die Werte der Umsatzumverteilungen gegen Bestandsbetriebe in der Potsdamer Innenstadt anteilig berechnet worden sind³⁷.

Zur Berechnung der jeweils zulässigen Verkaufsfächendimensionierung für die Maximalvariante ist davon ausgegangen worden, dass eine errechnete Umverteilungsquote von ca. 8 % nicht überschritten werden soll. Damit soll sichergestellt werden, dass der Einzelhandelsbestand in der Innenstadt nicht beeinträchtigt wird und der gerichtlich empfohlene Schwellenwert von 10 % Umverteilungsquote im Abwägungsprozess nicht überschritten wird.

Die Empfehlung der Gutachter wird aufgegriffen und in die textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung gibt es gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ keine Änderungen; das vorhandene Sondergebiet SO 2 mit den Baufeldern 9 und 10 wird weiterhin als SO 2 „Eingeschränktes Einkaufszentrum mit Multiplexkino“ festgesetzt, das vorhandene Sondergebiet SO 3 mit dem Baufeld 11 wird weiterhin als SO 3 „Eingeschränktes Einkaufszentrum / Büronutzung“ festgesetzt. Der Begriff „Eingeschränktes Einkaufszentrum“ bezieht sich auf den Sachverhalt, dass die Zulässigkeit der Sortimente / ggf. der Innenstadtsortimente in den Bahnhofspassagen in Zusammenhang mit und in Abhängigkeit von der Betriebsgrößenstruktur zu betrachten ist und nicht alle zentrenrelevanten Sortimente zur Prüfung bezüglich einer Lockerung oder Freigabe anstehen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, werden nur die Festsetzungen behandelt, für die nach den Erkenntnissen aus den genannten Gutachten und aus städtebaulichen Gründen ein Anpassungserfordernis besteht. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ bleiben unberührt und entfalten weiterhin ihre planungsrechtliche Wirkung.

Bei den geplanten vorzunehmenden Änderungen bezüglich des zulässigen Sortimentsrahmens ist die Innenstadtverträglichkeit der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten. Für die

³⁶ siehe Begründung S. 18 f.

³⁷ GMA Auswirkungsanalyse 2012 S. 23 f.: „Maßstab für die Umsatzverteilungen gegen die Innenstadt ist hierbei die Aufteilung der Umsatzleistungen in den projektrelevanten Branchen zwischen der Innenstadt und der Reststadt“.

untersuchungsrelevanten Innenstadtsortimente sollen jeweils Obergrenzen für die zulässige Verkaufsfläche festgesetzt werden, die sich aus der Auswirkungsanalyse für den Teilbereich Bahnhofspassagen ergeben. Der Betrachtung wird die Überlegung zu Grunde gelegt, dass die untersuchungsrelevanten Sortimente in Abhängigkeit von der Betriebsgröße³⁸ zulässig sein sollen. Das Spektrum des bisherigen Zulässigkeitsrahmens wird außerdem beibehalten. Diese Vorgehensweise soll zur Attraktivierung der Bahnhofspassagen und der Umgebung des Potsdamer Hauptbahnhofs beitragen und gleichzeitig die Zentralität Potsdams in der regionalen Handelslandschaft erhöhen. Es werden auch Anreize für die Ansiedlung von Nutzungen innerhalb des bisherigen Zulässigkeitsrahmens erwartet. Das Lebensmittelangebot im SO 3 soll von Discount-Produkten auf z.B. Bio-Lebensmittel umgestellt werden können.

Für die im Rahmen der Auswirkungsanalyse geprüfte Maximalvariante mit den darin aufgeführten Sortimenten wird das Ergebnis der Berechnung der Umsatzumverteilung gegenüber der Einkaufsinnenstadt angegeben³⁹.

Maximalvariante		Umsatzumverteilung durch die Maximalvariante	
Textilien	max. 3.000 m ² VK	Textilien	7,7 %
Sportartikel	max. 300 m ² VK	Sportartikel	5,5 %
Uhren / Schmuck	max. 100 m ² VK	Uhren / Schmuck	7,1 %
Schuhe	max. 600 m ² VK	Schuhe	7,7 %
Drogerie- und Parfümeriewaren	max. 800 m ² VK	Drogerie- und Parfümeriewaren	6,0 %
Geschenkartikel, Papier- / Schreibwaren	max. 300 m ² VK	Geschenkartikel, Papier- / Schreibwaren	8,2 %
Haushaltswaren	max. 300 m ² VK	Haushaltswaren	8,1 %
Obergrenze für die genannten zusätzlichen Sortimente insgesamt	max. 5.000 m² VK		

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen wird durch Festsetzung von Obergrenzen für Verkaufsflächen für einzelne Sortimente berücksichtigt, dass auch bei einer teilweisen Lockerung der Sortimentsbeschränkungen die Innenstadtverträglichkeit gewährleistet werden kann. Dies gilt insbesondere für die innenstadtrelevanten Sortimente Schuhe und Textilien sowie für Geschenkartikel, Papier-, Schreib- und Haushaltswaren. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass das Sortiment Sportartikel nicht Bestandteil der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ ist.⁴⁰

Die Obergrenze von 5.000 qm VK für die zusätzlichen Sortimente insgesamt innerhalb des Teilbereichs Bahnhofspassagen (SO 2 plus SO 3) soll in Summe nicht überschritten werden, um sicherzustellen, dass die Einkaufsinnenstadt durch eine Lockerung des zulässigen Sortimentsrahmens nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll der gesetzte Rahmen den Betreibern der Bahnhofspassagen eine Flexibilität bei der Vermietung von Verkaufsflächen ermöglichen und den Sonderstandort Bahnhofspassagen stärken.

Die Systematik der textlichen Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ soll beibehalten werden. Die zulässige Verkaufsfläche in den beiden Sondergebieten SO 2 und SO 3 von insgesamt 10.300 qm wird ebenfalls beibehalten.

³⁸ Begründung siehe S. 16 f. (Betriebstypenvarianten 1 und 2)

³⁹ GMA Auswirkungsanalyse 2012 S.29 f.

⁴⁰ siehe auch Begründung S. 12

Die Verkaufsflächenangaben gelten für die Baufelder 9, 10 und 11; insofern wird eine geeignete Formulierung gewählt, die die bisher differenzierten Regelungen für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 zusammenfasst.

Zur Systematik der textlichen Festsetzungen: im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sind die textlichen Festsetzungen zu den Höhen und den Kubaturen der Baukörper mit den Buchstaben TF A.1.1 bis TF A.4.0 gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum beginnen mit der textlichen Festsetzung TF B.1. In der Lesefassung (s. Anlagen Kap. G) sind alle textlichen Festsetzungen zum Teilbereich Bahnhofspassagen, die zum Thema „eingeschränktes Einkaufszentrum“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ getroffen worden sind, sowie die Änderungen aufgeführt.

Textliche Festsetzungen

Anmerkung:

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ werden bezüglich der Regelungen zum Einzelhandel im 1. Änderungsverfahren für den Teilbereich Bahnhofspassagen teilweise geändert und ergänzt. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

Der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, festgesetzt durch Satzung vom 06.03.2002 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 6/2005 vom 13.05.2005), wird wie folgt geändert:

Diese Änderungen sind in schwarzem Fettdruck dargestellt.

Hinweise (kursiv dargestellt) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

A

Die textlichen Festsetzungen TF B.3, TF B.9, TF B.10, TF B.11 und TF B.12 werden gestrichen.

B

Die textlichen Festsetzungen TF B.2, TF B.4, TF B.7 und TF B.14 werden wie folgt geändert / neu gefasst:

TF B.2

Im SO 2 sind im in der Textlichen Festsetzung B.1 bestimmten Bereich **und im SO 3** ausschließlich die im folgenden bestimmten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe fotografische und optische Geräte und deren Zubehör und drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration – wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires – wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren – zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.

-
- Fachmärkte und **Einzelhandelsläden** für Spielwaren. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe babybezogene Waren wie z. B. Kinderwagen und **Babykleidung** zulässig.
 - Fachmärkte für Fahrräder. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Fahrradzubehör zulässig.
 - Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Gartenbedarf, Blumen und zoologische Artikel.
 - Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Musikinstrumente und Musikalien.
 - **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Drogerie- und Parfümerieartikel** mit einer Verkaufsfläche von maximal **800 qm insgesamt**.
 - Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge.
 - **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.**
 - **Apotheken**
 - **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Brillen und optische Erzeugnisse.**
 - Ein **SB-Markt im SO 3** für **das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.

TF B.4

Zusätzlich zu den in der TF B.2 bestimmten Einzelhandelsbetrieben sind im SO 2 und im SO 3 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen – letztere auch nur in Teilen – gehören und die Obergrenzen der festgesetzten Verkaufsflächenangaben eingehalten werden:

- **Mode, Bekleidung, Leibwäsche; Einzelhandelsbetriebe** zulässig bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt maximal 3.000 qm, innerhalb dieser 3.000 qm VK ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für das Sortiment Textilien mit maximal 1.200 qm VK zulässig; weitere Betriebe dürfen eine Größe von 800 qm je Betrieb nicht überschreiten.
- **Sportartikel; Einzelhandelsläden** zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 300 qm, auch als Bestandteil des Randsortiments in Fachmärkten für Fahrräder.
- **Schuhe; Fachmärkte und Einzelhandelsläden** zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 600 qm.
- **Geschenkartikel, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren; Einzelhandelsläden** zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm VK.
- **Haushaltswaren; Einzelhandelsläden** zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm VK.

-
- **Uhren, Schmuck; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 100 qm.**

Auf die hier festgesetzte maximale Verkaufsflächendimensionierung je Sortimentsgruppe sind auch solche Angebote anzurechnen, die als Randsortiment in nach der TF B.2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben angeboten werden.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist weiterhin, dass die Obergrenze von maximal 5.000 qm VK für die zentrenrelevanten Sortimente Textilien, Schuhe, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren, Uhren / Schmuck sowie für das Sortiment Sportartikel insgesamt in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 in Summe nicht überschritten werden darf.

Folgende Warengruppen sind als Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs – maximal jedoch 100 qm VK – zulässig:

- **Lederwaren, zulässig bis zu einer VK von maximal 50 qm**
- **Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren**
- **Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten**
- **Kunstgewerbe, Antiquitäten.**

TF B.7

Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 2 regelmäßig zulässig. **Dies gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.**

TF B.14

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.13 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzungen **TF B.2, TF B.4 und TF B.5.**

§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Aus redaktionellen Gründen ist in der textlichen Festsetzung FT B.14 ergänzend präzisiert worden, dass sich „die Zulässigkeit der dort angegebenen Sortimente und Warengruppen“ nicht nur ausschließlich nach den Regelungen der TF B.4 und TF B.5, sondern auch nach den Regelungen der TF B.2 richtet.

4. Flächenbilanz

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ festgesetzte zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 beträgt 8.400 qm, die zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 3 beträgt 1.900 qm.

Zusätzlich zu den bereits zulässigen Sortimenten sollen nun innenstadtrelevante Sortimente in dem definierten Teilbereich Bahnhofspassagen in dem Umfang zulässig sein, der durch die Erkenntnisse des Gutachtens⁴¹ als für die Innenstadt verträglich und städtebaulich zu begründen bestätigt worden ist.

Zukünftig wird die Betrachtung der Umsatzumverteilung bezüglich der festgesetzten Sortimentsobergrenzen der Maximalvariante vorgenommen.

⁴¹ GMA Auswirkungsanalyse 2012, S. 28 f

Maximalvariante		Umsatzumverteilung durch die Maximalvariante	
Textilien	max. 3.000 m ² VK	Textilien	7,7 %
Sportartikel	max. 300 m ² VK	Sportartikel	5,5 %
Uhren / Schmuck	max. 100 m ² VK	Uhren / Schmuck	7,1 %
Schuhe	max. 600 m ² VK	Schuhe	7,7 %
Drogerie- und Parfümeriewaren	max. 800 m ² VK	Drogerie- und Parfümeriewaren	6,0 %
Geschenkartikel, Papier- / Schreibwaren	max. 300 m ² VK	Geschenkartikel, Papier- / Schreibwaren	8,2 %
Haushaltswaren	max. 300 m ² VK	Haushaltswaren	8,1 %
Obergrenze für die genannten zusätzlichen Sortimente insgesamt	max. 5.000 m² VK		

An dieser Stelle wird noch einmal darauf hingewiesen, dass mit der für die relevanten Sortimente geprüften Verkaufsflächenangabe auch eine Umsatzumverteilung rechnerisch verbunden ist. Dieser Zusammenhang wird bei der nachfolgenden Betrachtung zu den Betriebsgrößen der Ladeneinheiten berücksichtigt. Das Sortiment Sportartikel / Sportwaren ist in diesem Zusammenhang relevant, aber nicht Gegenstand der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“.

Zu der Maximalvariante sind neben den Sortimenten auch die Betriebsgrößen der Einzelhandelsläden betrachtet worden. Im Vergleich mit den der gutachterlichen Untersuchung vorgegebenen Betriebstypenvarianten 1 und 2 ergibt sich die folgende Zuordnung (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle Teilbereich Bahnhofspassagen:

Sondergebiete SO 2 und SO 3 mit den Angaben für die zulässigen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimente der Maximalvariante im Zusammenhang mit der Betrachtung der Betriebsgrößen

Sortimente	mögliche Betriebstypen / Sortimente:			
(bisher ausgeschlossene Sortimente)	Kleine Einzelhandelsläden bis unter 300 qm VK	Größere Läden, Fachmärkte 300-800 qm VK	Große Läden, Kaufhäuser über 800 qm VK	Zulässige VK (qm) max. insgesamt
Textilwaren	Ja	Ja	1 Laden maximal	3.000
Sportwaren**	Sportartikel ja, Textilien/Schuhe <300 qm	Nein	Nein	300
Schuhe	Ja	Ja max. 600 qm	Nein	600
Haushaltswaren	Ja	Nein	Nein	300

Sortimente	mögliche Betriebstypen / Sortimente:			
(bisher ausgeschlossene Sortimente)	Kleine Einzelhandelsläden bis unter 300 qm VK	Größere Läden, Fachmärkte 300-800 qm VK	Große Läden, Kaufhäuser über 800 qm VK	Zulässige VK (qm) max. insgesamt
Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten, Lederwaren	nur als Randsortiment*	Nein	Nein	Ja* nur als Randsortiment
Geschenkartikel, Schreibwaren, Papierwaren	Ja	Nein	Nein	300
Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika	Ja	Ja	Nein	800
Spielwaren (inkl. Kinderwagen und Babykleidung), Bastelartikel	Ja Spielwaren bereits zulässig (keine Aussage im Gutachten)	Ja bereits zulässig	Ja bereits zulässig	Keine Beschränkung
Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren	Ja	Nein	Nein	100
Optische Waren, Hörgeräte	Flächenbeschränkung aufheben (keine Aussage im Gutachten)	Ja	Ja	Keine Beschränkung
Orthopädiewaren	Nein (keine Aussage im Gutachten)	Nein	Nein	0
Apotheken	eine Apotheke ist bereits zulässig; Beschränkung aufheben (keine Aussage im Gutachten)	Ja	Ja	Keine Beschränkung
Sanitärwaren	Nein (keine Aussage im Gutachten)	Nein	Nein	0
Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte Telekommunikation	sind schon zulässig			Keine Beschränkung
Zulässige Verkaufsfläche insgesamt für die untersuchungsrelevanten Sortimente** (mit Spielraum gerundet)				5.000

*nur als Randsortiment mit max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig, maximal jedoch 100 qm

**Sortimente: Textil- und Sportartikel, Schuhe, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel / Schreibwaren, Uhren / Schmuck, Elektrowaren; Haushaltswaren; Sportartikel sind untersuchungsrelevant, aber nicht Bestandteil der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Bahnhofspassagen stellen einen die Einkaufsinnenstadt ergänzenden Einzelhandels-sonderstandort am Potsdamer Hauptbahnhof dar. Das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten⁴² hat in seiner Fortschreibung einen zusätzlichen Bedarf an Verkaufsflächen für „innenstadtrelevante Sortimente“ ermittelt, der in den Zentren der Innenstadt und in Babelsberg nicht gedeckt werden kann.

Ein Teil des zusätzlichen Bedarfs an Verkaufsflächen kann in den Bahnhofspassagen zur Verfügung gestellt werden. Nach den Erkenntnissen des Gutachtens, das für die Bahnhofspassagen erstellt worden ist, wird es keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt geben, wenn sich die Lockerung der Sortimente in dem durch die Erkenntnisse der Auswirkungsanalyse gesetzten Rahmen bewegt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, nicht hervorgerufen, da sich die Bahnhofspassagen in einem bereits bestehenden Gebäude befinden. Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

3. Finanzielle Auswirkungen

Für die Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, keine finanzielle Auswirkungen.

⁴² GMA Einzelhandelsgutachten 2008

D. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06.10.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, gefasst (DS 10/SVV/0590) und festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen ist.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ bestehen bezüglich der Einzelhandelsnutzung Sortimentsbeschränkungen in den festgesetzten Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 8. Für den Teilbereich der Bahnhofspassagen setzt die Erweiterung des Angebotes um Innenstadtsortimente oder Teile derselben eine Änderung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen voraus. In Abstimmung mit dem Centermanagement der Bahnhofspassagen hat die Landeshauptstadt Potsdam die Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Innenstadtverträglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs in Auftrag gegeben, um das genaue Maß bzw. die Struktur von möglichen Veränderungen des Sortimentsrahmens im Rahmen der Abwägung festlegen zu können.

Die Zwischenergebnisse der Auswirkungsanalyse, die eine erste Einschätzung zur Umverteilung der Kaufkraft der Einkaufsinnenstadt in Richtung Bahnhofspassagen bei einer Lockerung der Sortimentsbeschränkungen gegeben hat, hat die Verwaltung am 01.09.2011 in der Sitzung des Arbeitskreises Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt. Die beiden Planungsvarianten mit den unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten (Textil- und Sportartikel bzw. Drogerie- und Haushaltswaren) sind diskutiert worden. Die betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam sind in den Planungsprozess einbezogen worden.

Dieses Gutachten „Innenstadtverträglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Waren in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs der Landeshauptstadt Potsdam“ ist im November 2011 vorgelegt worden. Ergänzend hat sich die Auswirkungsanalyse mit der Frage beschäftigt, ob es für die untersuchungsrelevanten Sortimente jeweils eine verträgliche Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche gibt und wie diese zu bemessen wäre. Die aus städtebaulicher Sicht maximal verträglichen Verkaufsflächen sind gesondert für die einzelnen Sortimente berechnet und geprüft worden (März 2012).

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die zeichnerischen Festsetzungen und damit die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ für den Teilbereich Bahnhofspassagen nicht geändert werden müssen. Die erforderlichen Änderungen beziehen sich auf den Teil B der textlichen Festsetzungen, der sich mit dem Thema des Einzelhandels beschäftigt, und soweit der Teilbereich Bahnhofspassagen betroffen ist.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der genannten Auswirkungsanalyse ist der Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden. Für die bisher nicht zulässigen Sortimente Textilien, Schuhe, Uhren / Schmuck, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel / Papier- / Schreibwaren, Haushaltswaren sowie Sportartikel ist geprüft worden, ob und welche Umverteilungsquoten des Umsatzes gegenüber der Einkaufsinnenstadt als verträglich für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Potsdam eingeschätzt werden und wie die zukünftig zulässige Verkaufsfläche je Sortiment dimensioniert werden soll.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB; d.h., dass von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. In diesem Bauleitplanverfahren ist von den genannten Regelungen Gebrauch gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist im Zeitraum vom 24.04.2012 bis 01.06.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2012 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst (DS 12/SVV/0315). Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 19.07.2012 im Amtsblatt 10/2012 für die Landeshauptstadt Potsdam erfolgt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Zeitraum vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, stattgefunden.

Aus redaktionellen Gründen ist in der textlichen Festsetzung TF B.14 ergänzend präzisiert worden, dass sich „die Zulässigkeit der dort angegebenen Sortimente und Warengruppen“ nicht nur ausschließlich nach den Regelungen der TF B.4 und TF B.5, sondern auch nach den Regelungen der TF B.2 richtet.

Es erfolgt der redaktionelle Hinweis, dass in der Planzeichnung lediglich die Lage des Teilbereichs Bahnhofspassagen mit den Sondergebieten SO 2 und SO 3 gekennzeichnet wird. Die Ausfertigung des Katastervermerks auf der Planzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB konnten der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung, und die Begründung sowohl in den Räumen der Verwaltung im Bereich Verbindliche Bauleitplanung als auch über die Internetseite der Landeshauptstadt Potsdam (www.potsdam.de/beteiligung) eingesehen werden. Es liegt der Verwaltung keine schriftliche Stellungnahme aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Für die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB sind mit Schreiben vom 24.04.2012 insgesamt 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie 2 eingetragene Vereine, die sich mit dem Thema des Einzelhandels befassen und nicht den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugerechnet werden können, an der Planung beteiligt worden. Es gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein. In den Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt oder darauf hingewiesen, dass die Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht von der Planung berührt werden.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen bei der Landeshauptstadt Potsdam eingegangen.

E. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Potsdamer Hauptbahnhof mit den Bahnhofspassagen im Norden, der Bahnhofsspanne über den Gleisanlagen und dem Bahnhofseingangsgebäude auf der Südseite ist bereits realisiert worden. Bezüglich des Standortes des Teilbereichs Bahnhofspassagen mit den Sondergebieten SO 2 und SO 3 innerhalb des an den Potsdamer Hauptbahnhof direkt nördlich und nordwestlich anschließenden Gebäudeteils gibt es in dem Planänderungsverfahren keine Planungsalternativen. Die Größe der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt wird nicht verändert.

Betriebstypenvarianten

In die Ausgangsüberlegungen, für welche innenstadtrelevanten Sortimente eine Lockerung der Sortimentsbeschränkungen in Frage kommen könnte, sind auch die unterschiedlichen Betriebstypen einbezogen worden. Die Betriebstypen werden bezüglich ihrer Verkaufsfläche in drei Kategorien eingeordnet: kleine Einzelhandelsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) bis unter 300 m², größere Läden oder Fachmärkte mit einer VK von 300 bis 800 m² und große Läden, Kaufhäuser mit einer VK über 800 m² (Großflächigkeit).

Mit dem Bahnhofspassagenmanagement sind zwei Betriebstypenvarianten diskutiert worden⁴³. In der Betriebstypenvariante 1 wird die Annahme getroffen, dass für das Sortiment Bekleidung, Textilien eine Freigabe auch für die größeren Läden, aber nicht für große Läden erfolgen kann. Für das Sortiment Drogeriewaren wäre eine Freigabe für einen großen Laden denkbar. In der Betriebstypenvariante 2 wäre für das Sortiment Bekleidung, Textilien eine Freigabe für große Läden denkbar. Dem Wunsch des Bahnhofspassagenmanagements nach völliger Freigabe sowohl aller innenstadtrelevanten Sortimente bezüglich ihrer Zulässigkeit als auch der Betriebstypen steht die Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam gegenüber, dass gemäß den Regelungen des Einzelhandelskonzepts⁴⁴ der Standort zu einem Sonderstandort Einzelhandel zu entwickeln ist, der mit der Innenstadt verträglich ist.

Planungsalternativen (Gutachten)

Die Auswirkungsanalyse ist unter Berücksichtigung der Überlegungen zu den beiden Betriebstypenvarianten erstellt worden. Darin ist die städtebauliche Verträglichkeit für die beiden Belegungsvarianten für die Verkaufsflächen des Teilbereichs Bahnhofspassagen untersucht worden; Planungsvariante 1 mit dem Schwerpunkt im Sortiment Textil- und Sportartikel und Planungsvariante 2 mit dem Schwerpunkt im Sortiment Drogerie- und Haushaltswaren. Im weiteren Verfahren sind die Planungsvarianten nicht vertieft untersucht worden, da nicht ein bestimmtes Angebotskonzept für den Standort und den Betrieb der Bahnhofspassagen entwickelt werden soll. Im Planänderungsverfahren wird darauf abgestellt, dass die städtebauliche Verträglichkeit der einzelnen, zusätzlich zulässigen Sortimente geprüft wird und Aussagen zu der jeweils verträglichen, maximal zulässigen Verkaufsfläche formuliert werden können.

⁴³ siehe Kap. B 2.1 der Begründung

⁴⁴ GMA Einzelhandelsgutachten 2008

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

Eine Erweiterung des Angebots um innenstadtrelevante Sortimente setzt voraus, dass diese Maßnahmen eine Zentralitätsstärkung für die Landeshauptstadt Potsdam bezüglich des Einzelhandels bewirken kann und dass die städtebauliche Verträglichkeit der Planung gegeben ist.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ formulierten textlichen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen spiegeln das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit gutachterlichen Empfehlungen im Abwägungsprozess wider. Diese von der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2002 getroffene Abwägungsentscheidung ist in einer detaillierten gerichtlichen Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens ausdrücklich bestätigt worden.

Eine Erweiterung des Angebots um die zentrenrelevanten Sortimente z. B. im Bereich der Warengruppen Bücher, Papierwaren, Büroartikel, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren setzt voraus, dass eine Änderung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen vorgenommen wird. In dem Planänderungsverfahren soll das genaue Maß und die Struktur der möglichen Veränderungen des Sortimentsrahmens ermittelt und unter der Maßgabe der städtebaulichen Verträglichkeit festgelegt werden.

Die Auswirkungsanalyse hat die Daten zur aktuellen Einzelhandelssituation erhoben, u.a. das relevante Kaufkraftvolumen ermittelt und die Umsatzumverteilung für die einzelnen Sortimente berechnet. Unter Bezugnahme auf die Mitteilungsvorlage der Verwaltung „Zwischenbilanz Einzelhandelskonzept“ vom 01.09.2010 (DS 10/SVV/0613) sind in einem ersten Schritt die innenstadtrelevanten Sortimente Textilien, Schuhe, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Schreibwaren, Elektrowaren, Uhren / Schmuck sowie Sportwaren untersucht worden; die zu erwartende Umsatzumverteilung ist für zwei Planungsvarianten berechnet worden.⁴⁵ Im Zwischenergebnis sind die errechneten Umverteilungsquoten für das Sortiment Schuhe (9,2 %) für beide Planungsvarianten und die Umverteilungsquote für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren (9,7 %) in der Planungsvariante 2 als unter städtebaulichen Gesichtspunkten problematisch bewertet worden. Da die in Verwaltungsgerichtsverfahren üblicherweise angesetzte Schwelle der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen bei einem Wert von max. 10 % Umsatzumverteilung liegt, haben sich die Planungsbeteiligten mit dem Gutachter dazu verständigt, dass eine errechnete Umsatzumverteilung von 8 % für jedes der zusätzlich zulässigen Sortimente in den Bahnhofspassagen möglichst nicht überschritten werden soll. Eine negative Auswirkung auf die Einkaufsinnenstadt und die umgebenden zentrenähnlichen Standorte bezüglich eines Abzugs der Umsätze soll vermieden werden.

Der Bebauungsplan ist auf sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ausgerichtet. Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (Oktober 2008) umgesetzt wird. Die Funktion der Bahnhofspassagen als Ergänzungs- und Entlastungsstandort für die historische Innenstadt soll bezüglich des Einzelhandels gestärkt werden.

In einem zweiten Schritt hat das Gutachten ermittelt, dass für die relevanten Sortimente jeweils eine verträgliche Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche angegeben werden kann. Da die im Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ festgesetzten Sortimente auch weiterhin zulässig sein sollen, wird für die zukünftig zulässigen Sortimente

⁴⁵ Begründung Kapitel B 2.2 S. 20 ff

auch eine Obergrenze der Verkaufsfläche insgesamt für den Teilbereich festgesetzt (TF B.4).

In Auswertung des Gutachtens ist für die Sortimente Textilien, Sportartikel, Uhren / Schmuck, Schuhe, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Papier- / Schreibwaren und Haushaltswaren jeweils die maximal zulässige, städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche ermittelt worden. Diese Angaben sind in die textlichen Festsetzungen übernommen worden (TF B.2, TF B.4).

2.2 Abwägung ökonomischer Belange

Seitens des Bahnhofspassagenmanagements wird erwartet, dass sich durch eine Planänderung mit einer Lockerung der Sortimentsbeschränkungen die Möglichkeit ergibt, die Verkaufsflächen leichter zu vermarkten und einem Leerstand von Teilflächen entgegenzuwirken.

In Umsetzung des Einzelhandelskonzepts⁴⁶, in dem die Bahnhofspassagen als zentralitätsbildender Sonderstandort dargestellt werden, und dessen Fortschreibung wird die Festsetzung der beiden Sondergebiete SO 2 und SO 3 weiterhin als Sondergebiete mit eingeschränkter Einzelhandelsnutzung beibehalten. Damit ist eine Änderung der Sortimentsbeschränkungen, wie durch die textlichen Festsetzungen TF B.2 und TF B.4 vorgenommen, vereinbar. Ein Ziel des Planänderungsverfahrens ist die Stärkung der Zentralität für die Landeshauptstadt Potsdam und ihre Einkaufsinnenstadt sowie die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung.

2.3 Abwägung weiterer Belange

Aus dem Planänderungsverfahren haben sich keine weiteren Belange ergeben, die in den Abwägungsprozess eingestellt werden müssten.

⁴⁶ GMA Einzelhandelsgutachten 2008

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

G. Anlagen

Textliche Festsetzungen

Lesefassung

Anmerkung:

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ werden bezüglich der Regelungen zum Einzelhandel im 1. Änderungsverfahren für den Teilbereich Bahnhofspassagen teilweise geändert und ergänzt. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

*Diese Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.*

Hinweise (kursiv dargestellt) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zur Systematik der textlichen Festsetzungen: im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sind die textlichen Festsetzungen zu den Höhen und den Kubaturen der Baukörper mit den Buchstaben TF A.1.1 bis TF A.4.0 gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum beginnen mit der textlichen Festsetzung TF B.1.

B. Textliche Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum

TF B.1

Im SO 2 ist im Baufeld 9 in den Ebenen +1 und +2 und im Baufeld 10 in der Ebene +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 8.400 qm zulässig.

TF B.2 wird um die **TF B.9** ergänzt

Im SO 2 sind im in der Textlichen Festsetzung B.1 bestimmten Bereich **und im SO 3** ausschließlich die im folgenden bestimmten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe fotografische und optische Geräte und deren Zubehör und drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration – wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires – wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren – zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.
- Fachmärkte und **Einzelhandelsläden** für Spielwaren. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe babybezogene Waren wie z. B. Kinderwagen **und Babykleidung** zulässig.
- Fachmärkte für Fahrräder. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Fahrradzubehör zulässig.

-
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Gartenbedarf, Blumen und zoologische Artikel.
 - Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Musikinstrumente und Musikalien.
 - **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Drogerie- und Parfümerieartikel** mit einer Verkaufsfläche von maximal **800 qm insgesamt**.
 - Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge.
 - **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.**
 - **Apotheken**
 - **Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Brillen und optische Erzeugnisse.**
 - Ein **SB-Markt im SO 3** für **das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.

~~TF B.3~~ entfällt

~~Die in der Textlichen Festsetzung B.2 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs – maximal jedoch 100 qm – einnehmen.~~

TF B.4 neu gefasst

Zusätzlich zu den in der TF B.2 bestimmten Einzelhandelsbetrieben sind im SO 2 und im SO 3 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen – letztere auch nur in Teilen – gehören und die Obergrenzen der festgesetzten Verkaufsflächenangaben eingehalten werden:

- **Mode, Bekleidung, Leibwäsche; Einzelhandelsbetriebe zulässig bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt maximal 3.000 qm, innerhalb dieser 3.000 qm VK ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für das Sortiment Textilien mit maximal 1.200 qm VK zulässig; weitere Betriebe dürfen eine Größe von 800 qm je Betrieb nicht überschreiten.**
- **Sportartikel; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 300 qm, auch als Bestandteil des Randsortiments in Fachmärkten für Fahrräder.**
- **Schuhe; Fachmärkte und Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 600 qm.**
- **Geschenkartikel, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm VK.**
- **Haushaltswaren; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm VK.**
- **Uhren, Schmuck; Einzelhandelsläden zulässig bis zu einer VK von insgesamt maximal 100 qm.**

Auf die hier festgesetzte maximale Verkaufsflächendimensionierung je Sortimentsgruppe sind auch solche Angebote anzurechnen, die als Randsortiment in nach der TF B.2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben angeboten werden.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist weiterhin, dass die Obergrenze von maximal 5.000 qm VK für die zentrenrelevanten Sortimente Textilien, Schuhe, Drogerie- und Parfümeriewaren, Geschenkartikel, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren, Uhren / Schmuck sowie für das Sortiment Sportartikel insgesamt in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 in Summe nicht überschritten werden darf.

Folgende Warengruppen sind als Randsortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs – maximal jedoch 100 qm VK – zulässig:

- Lederwaren, zulässig bis zu einer VK von maximal 50 qm
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten
- Kunstgewerbe, Antiquitäten.

TF B.5

Die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe – „Shop-in-Shop“-System - ist nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im „Shop-in-Shop“-System Sortimente anbieten, für welche in der Textlichen Festsetzung B.2 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

TF B.6

Im SO 2 sind im in der Textlichen Festsetzung B.1 bestimmten Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit – wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen – wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.6 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzung B.2, B.3 und B.4.

TF B.7 wird ergänzt

Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 2 regelmäßig zulässig. Dies gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

TF B.7.1

Vergnügungsstätten sind im SO 2 außer in Ebene +1 zulässig.

TF B.7.2

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im SO 2 zulässig.

TF B.7.3

Im Baufeld 9 sind Büros generell zulässig.

TF B.7.4

Im Baufeld 10 sind Kinos zulässig.

TF B.8

Im SO 3 ist in den Ebenen 0 und +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.900 qm zulässig.

~~**TF B.9** Die bisherige TF B.9 wird in die TF B.2 aufgenommen; sie wird gestrichen~~

~~Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ausschließlich die im folgenden genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig:~~

- ~~— Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe drucktechnische Erzeugnisse zulässig.~~
- ~~— Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration — wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires — wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren — zulässig.~~
- ~~— Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.~~
- ~~— Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.~~
- ~~— Eine Apotheke.~~
- ~~— Ein Einzelhandelsladen für Brillen und optische Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm.~~
- ~~— Ein SB-Discount-Markt im SO 3 für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.~~

~~**TF B.10** Die bisherige TF B.10 für das SO 3 wird gestrichen~~

~~Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen — letztere auch nur in Teilen — gehören:~~

- ~~— Mode, Bekleidung, Leibwäsche;~~
- ~~— Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe~~
- ~~— Schuhe, Lederwaren;~~

-
- ~~— **Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;**~~
 - ~~— **Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;**~~
 - ~~— **Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;**~~
 - ~~— **Parfümerie, Uhren, Schmuck;**~~
 - ~~— **Spielwaren, Modellbau, Hobbybedarf;**~~
 - ~~— **Schreibwaren, Papierwaren.**~~

TF B.11 *Die bisherige TF B.11 ist in die TF B.4 integriert worden und wird gestrichen*

~~Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs maximal jedoch 100 qm einnehmen.~~

TF B.12 *Die TF B.5 gilt für das SO 2 und das SO 3; die TF B.12 wird gestrichen*

~~Im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ist die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe „Shop-in-Shop“-System nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im „Shop-in-Shop“-System Sortimente anbieten, für welche in der Textlichen Festsetzung 9 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.~~

TF B.13

Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit – wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen – wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

TF B.14 *neuer Bezug, Änderung*

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.13 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzungen **TF B.2, TF B.4 und TF B.5.**

TF B.15

Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 3 im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich regelmäßig zulässig. Die gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

TF B.16

Im SO 3 sind ausschließlich in den Ebenen 0 Vergnügungsstätten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Geldspielautomaten bis zu einer Gesamtfläche von maximal 1.000 qm zulässig.

TF B.16.1

Im SO 3 sind Serviceanlagen der Deutschen Bahn AG zulässig.

TF B.16.2

Im SO 3 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

TF B.16.3

Im SO 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Hinweis: die Textlichen Festsetzungen B.17 bis B.22 betreffen nicht den räumlichen Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens; sie gelten weiterhin unverändert.

TF B.23

Im SO 2, im SO 3, im SO 4 und im SO 8 sind solche Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Regelungen in den Textlichen Festsetzungen B.1 bis B. 22 nicht ausdrücklich zulässig sind, ausnahmslos nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF B.1 bis TF B.25:

Durch die textlichen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Umsetzung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum gesichert. In Bezug auf die Begründung der textlichen Festsetzungen kann auf die städtebauliche Argumentation **zur Auswirkungsanalyse** verwiesen werden. Diese ist in Kapitel **B 2.** der Begründung enthalten.

Begriffsbestimmungen zu textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2

Begriffsbestimmungen zu den textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2 ohne unmittelbaren Normcharakter

1.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

2.

Einzelhandelsläden im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, in denen Waren des jeweils bestimmten Sortimentsbereichs, auch nur ausnahmsweise, angeboten werden.

3.

Fachmärkte im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in den Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden.

4.

Randsortimente im Sinne der Festsetzungen sind Waren, die der Ergänzung des Angebots dienen und sich dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs deutlich unterordnen.

Bestimmungen der Ebenen:

SO 2, Baufeld 9

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die von der Ecke Heinrich-Mann-Allee / Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich von den in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen aus durch *Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle* fußläufig erreicht werden kann.

SO 2, Baufeld 10

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die ebenerdig fußläufig von der Ecke Heinrich-Mann-Allee / Babelsberger Straße – nach Durchquerung des Baufeldes 9 – zu erreichen ist.

SO 3

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle erreicht werden kann.