



Betreff:

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße"  
Aufstellungsbeschluss sowie Herauslösung aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplans Nr. 114 "Potsdamer Straße/Am Raubfang"**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	28.02.2019
	Eingang 922:	28.02.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.04.2019		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen sowie aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "Potsdamer Straße/Am Raubfang" herauszulösen (gemäß Anlage 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den zugehörigen Durchführungsvertrag ist das vorliegende Städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
1	0	0	0	0	<b>30</b>	<b>geringe</b>

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, ein Aufstellungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße" einzuleiten.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Herauslösung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Potsdamer Straße / Am Raubfang	(1 Seiten)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept	(2 Seiten)
Anlage 4	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seiten)

## Aufstellungsbeschluss

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße" sowie die Herauslösung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Nahversorgung Potsdamer Straße“ als eigenständiger Bebauungsplan aus dem Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 114 „Potsdamer Straße / Am Raubfang“.

### Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße"

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 180/1 bis zum Flurstück 176
- im Osten: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 176
- im Süden: die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße
- im Westen: die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 170/2 und 170/1 (teilw.)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Bornim:

Flurstücke: 1543, 175/1 und 175/2.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha. Das Plangebiet befindet sich an der Potsdamer Straße 39-42. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und liegt südöstlich im Stadtteil Bornim und grenzt direkt an die Potsdamer Straße. Nördlich angrenzend befinden sich gewerbliche Nutzungen und östlich grenzt ein Versorgungsstandort an. Es liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 „Potsdamer Straße / Am Raubfang“. Planungsziele sind die Entwicklung der Flächen zu einem attraktiven Mischgebiet, in dem Wohnen und Arbeiten möglichst konfliktfrei nebeneinander bestehen können sowie die Neuordnung der Erschließung für das Plangebiet.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen ist es vorgesehen den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 „Potsdamer Straße / Am Raubfang“ herauszulösen und als eigenständiges Verfahren weiterzuführen.

Die Fläche wird derzeit als Einzelhandelsfläche genutzt und ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Mischgebiet dargestellt.

## **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG betreibt seit 17 Jahren an der Potsdamer Straße eine Filiale und beabsichtigt nunmehr die Errichtung und den Betrieb einer modernen Ersatz-Filiale inklusive Stellplatzanlage für den bestehenden Lidl-Markt sowie die Herstellung einer leistungsfähigen Anbindung an die Potsdamer Straße.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für den Neubau des Lidl-Marktes sowie der Erschließung des Standortes und der angrenzenden Flächen ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße" entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt.

## **Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Lidl-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1300 m<sup>2</sup> (einschließlich Eingangsbereich ca. 37 m<sup>2</sup> und externer Bäcker bis zu 70 m<sup>2</sup>), um den Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln. Durch ein Verträglichkeitsgutachten soll die städtebaulich und raumordnerisch Verträglichkeit geprüft werden. Neben dem Einzelhandel ist es vorgesehen auf einen Teil der Grundstücksfläche eine leistungsstarke Anbindung an die Potsdamer Straße zu realisieren, um die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche verkehrlich besser zu erschließen.

Das vorliegende Städtebauliche Konzept soll Ausgangsbasis für das Vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren werden (Anlage 3).

Zur Umsetzung der Planung ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der sich auf das städtebauliche Konzept stützt.

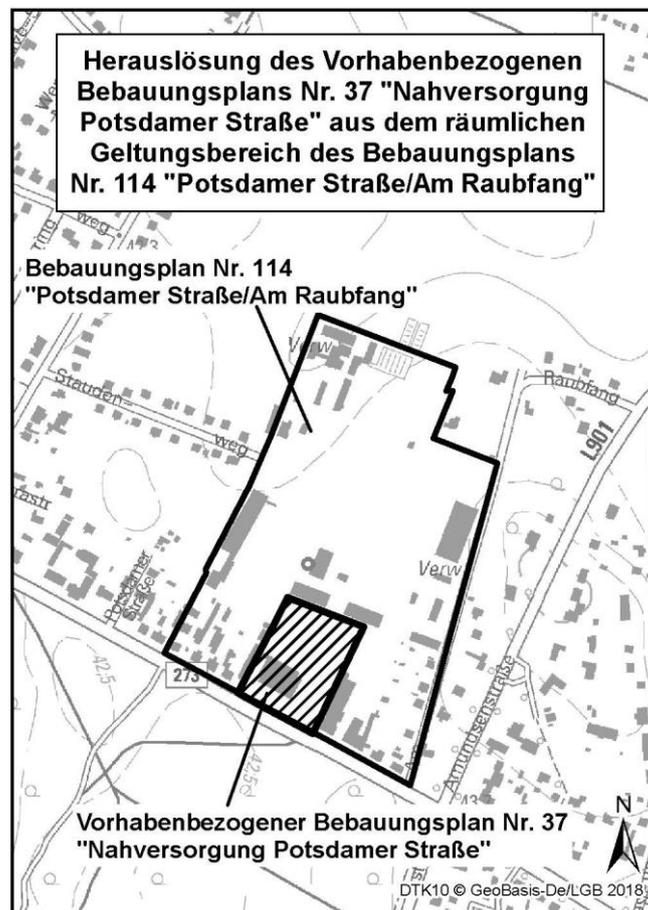
Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft und Immissionsschutz erstrecken.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als Mischgebiet den Planungszielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

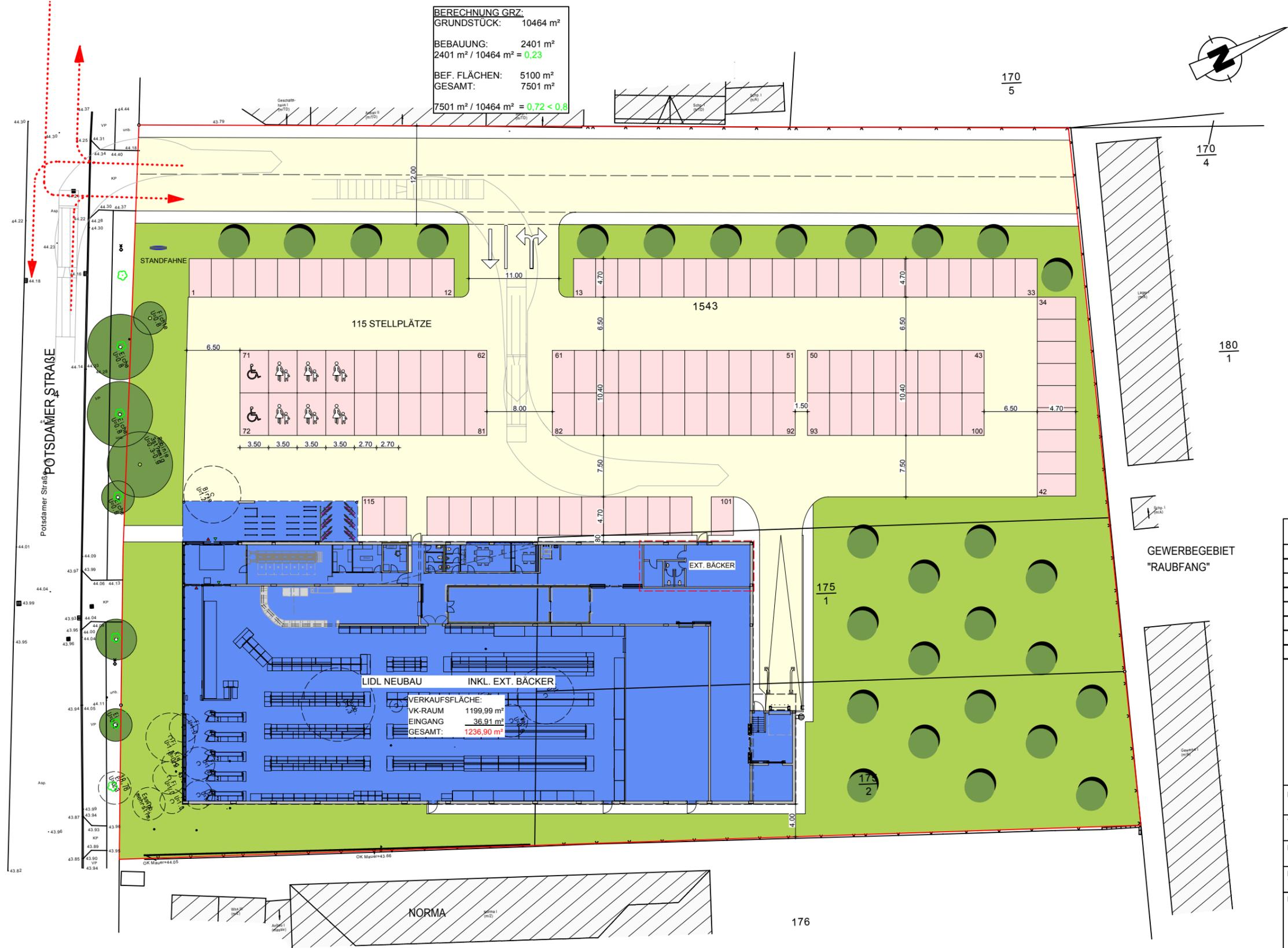
## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

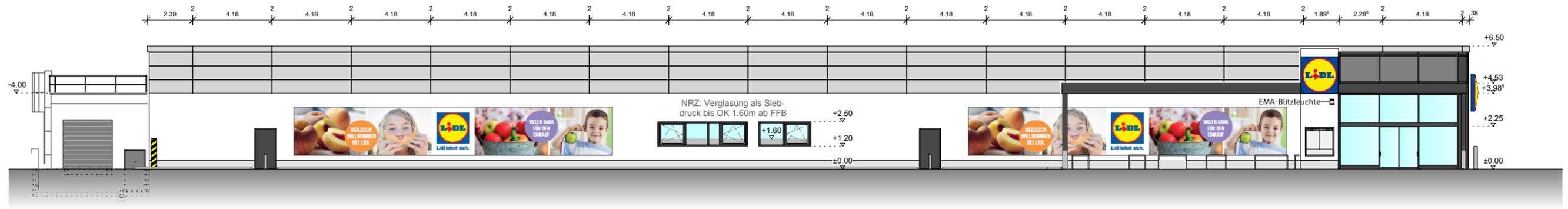
**Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 37 "Nahversorgung Potsdamer Straße" sowie  
Herauslösung aus dem räumlichen Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 114  
„Potsdamer Straße / Am Raubfang“**



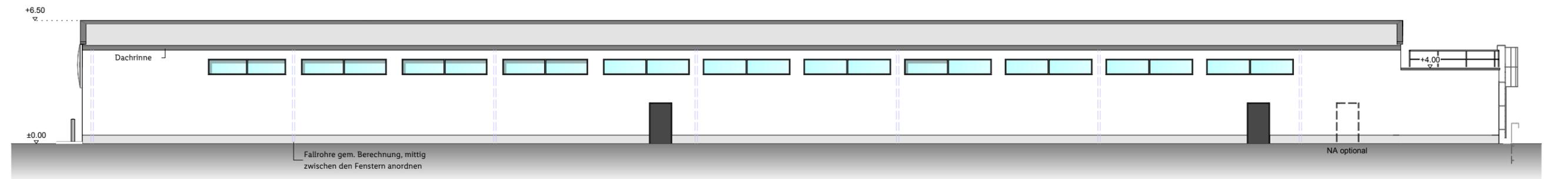
**Anlage 3:**  
städtebauliches Konzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37  
"Nahversorgung Potsdamer Straße"



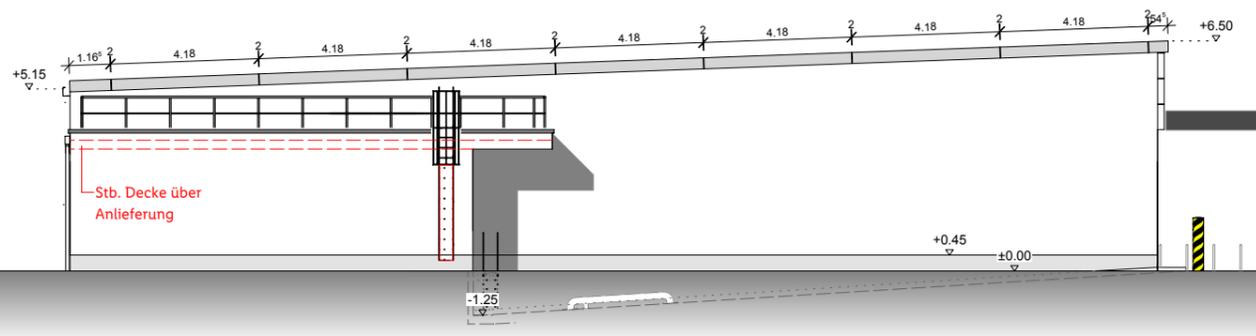
<b>PLAN - NUMMER :</b>				<b>1</b>
INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.	
<b>LEGENDE</b>				
	REGENWASSER		NA/NOTAUSGANG	
	SCHMUTZWASSER		RICHTUNGSPFEIL	
	BODENEINLAUF		FEUERLÖSCHER	
	BRÜSTUNGSHÖHE		NEUBAU	
	LEITDETAIL		ABRISS	
			STAHLBETON-STÜTZEN	
<b>PROJEKT</b>		NEUBAU EINES LIDL-MARKTES 14469 POTSDAM, POTSDAMER STRASSE 39		
<b>TITEL</b>		<b>VORENTWURF</b>		
<b>BEZEICHNUNG</b>	LAGEPLAN	<b>MASSTAB</b>	1 / 500	
<b>ERLÄUTERUNG</b>		<b>INDEX</b>	---	
<b>BAUHERR</b>	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG c/o Lidl GmbH & Co. KG An der Anhalter Bahn 4 14979 Großbeeren			
<b>ARCHITEKT</b>	A 15754			
<b>MARKT-NR.:</b>		<b>DATUM</b>		
---		12.12.2018		
<b>TEILBILDER:</b>				



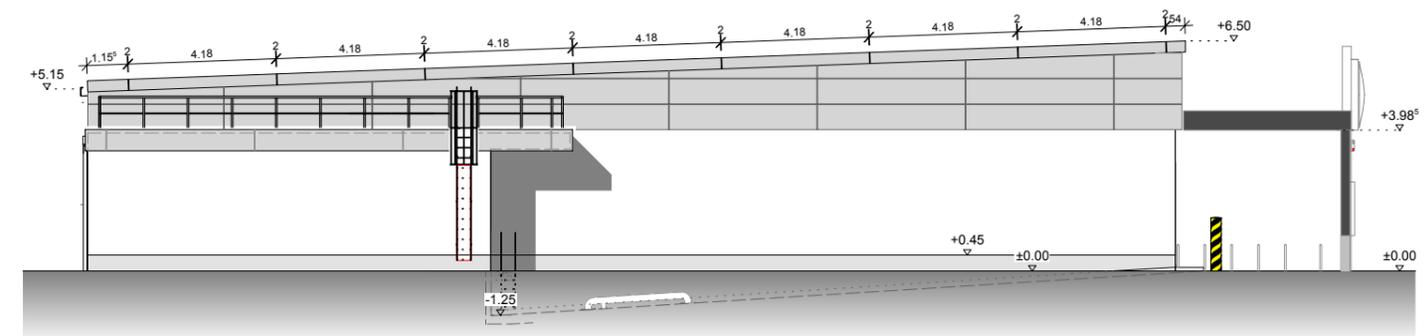
FIRSTANSICHT M 1/220



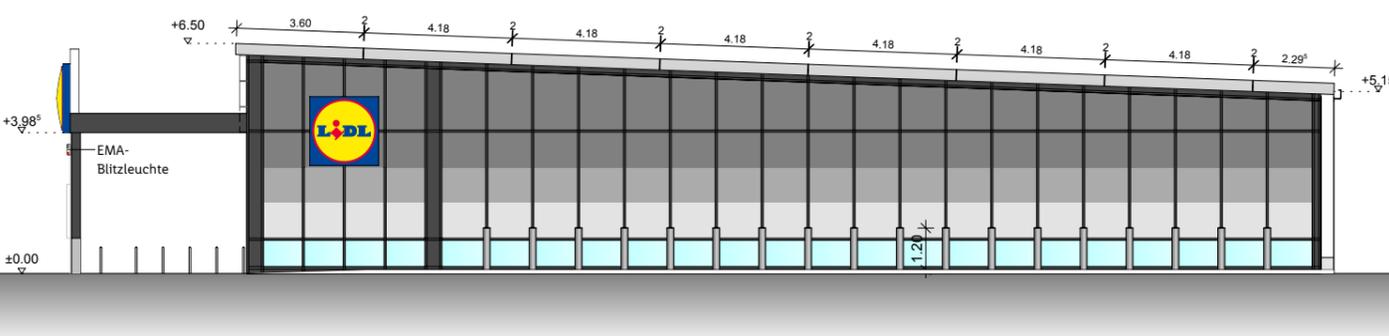
TRAUFANSICHT M 1/220



GIEBELANSICHT ANLIEFERUNG



GIEBELANSICHT ANLIEFERUNG MIT ALUCOBOND (WENN BEREICH EINSEHBAR)



SCHAUFENSTERANSICHT M 1/200

**Dachaufbau kann je nach Anforderung EnEV bzw. behördlichen Auflagen variieren. Evtl. Erhöhungen sind über den Dachrand (Alucobond) auszugleichen.**

## **Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung eines Ersatzmarktes für den vorhandenen Lidl-Markt am Standort. Die Entwicklung, Errichtung und Nutzung von Immobilien ist zentraler Geschäftszweck des Projektträgers; diesem kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.