

Protokollauszug

aus der
18. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Golm
vom 26.11.2020

öffentlich

Top 7 Baugeneese und Änderungen im B-Plan 29, weitere Planungen

Frau Holtkamp hatte im Vorfeld zu diesem Tagesordnungspunkt den rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ (in Kraft gesetzt am 31.05.2012) und dessen Änderung (in Kraft gesetzt am 30.04.2014) an die Ortsbeiratsmitglieder übermittelt (**Anlage 3** zur Niederschrift). Diese Planung ist inzwischen entsprechend der darin getroffenen Festsetzungen realisiert worden. Weitere Änderungen sind bislang nicht durchgeführt oder eingeleitet worden.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, ist auf Teilflächen Wohnen und auf anderen Teilflächen Nahversorgung zulässig.

Zur Beantwortung möglicher weiterer Fragen zu aktuellen baulichen Veränderungen empfiehlt Frau Holtkamp eine Kontaktaufnahme mit dem Bereich Planungsrecht (planungsrecht@rat-haus.potsdam.de).

In den Diskussionen zur funktionalen Mitte wurde immer wieder – auch durch den Ortsbeirat – gefordert, dass der jetzt als Flächenparkplatz realisierte Bereich im VEP 29 multifunktional, z.B. als Marktplatz, genutzt werden sollte.

In der Sitzung wurde durch Ortsbeiratsmitglieder und anwesende Bürger, die auch an den Planungswerkstätten zur funktionalen Mitte mitgewirkt haben, ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die Verwaltung suggeriert wurde, ein Änderungsverfahren sei dazu nicht zwingend erforderlich, dies könne auch im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

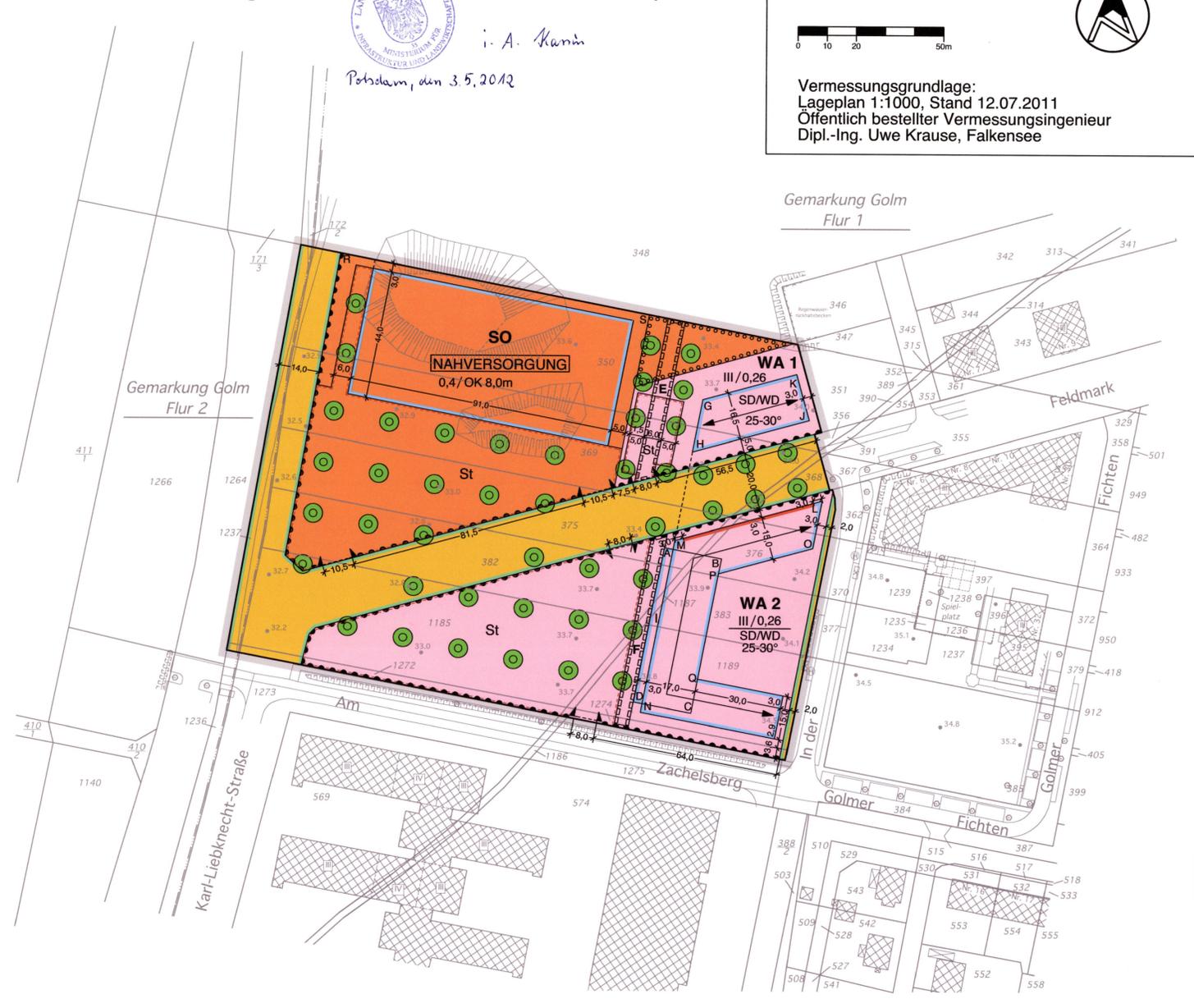
Ungeachtet dessen wurde das Vorhaben jedoch entsprechend den Festsetzungen genehmigt.

Frau Holtkamp beantwortet Nachfragen der Ortsbeiratsmitglieder u.a. von Frau Dr. Ludwig. Über die Gestaltung der Stellplätze in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werde die Verwaltung mit dem Vorhabenträger Kontakt aufnehmen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung**
- Im Sondergebiet "Nahversorgung" sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Warensortimenten zulässig:
 - Zentrenrelevante Warensortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren und Tabak
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
 - Papier- und Schreibwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
 Zur Sicherung der Nahversorgung darf der Anteil der unter 1.1 genannten zentrenrelevanten Sortimente 75 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht unterschreiten.
 - Weitere zentrenrelevante Warensortimente:
 - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
 - 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
 - Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Fotogeräte, Fotowaren
 - optische Waren, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
 Der Anteil der unter 1.2 genannten weiteren zentrenrelevanten Sortimente darf 25 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Ausnahme zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten. Ihr Anteil an der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche darf, zusammen mit den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Textfestsetzung Nr. 1.2, 25 % nicht überschreiten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die nachfolgenden Nutzungen nur im ersten Vollgeschoss auf der Fläche A-B-C-D-A zulässig:
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) sind.
 - Büros und Dienstleistungsbetriebe
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
 Im WA 2 sind außerhalb der in Satz 1 aufgeführten Fläche nur Wohnungen zulässig. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 der Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der Nutzung**
- Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) 34,0 m über NHN festgesetzt.
 - Im Sondergebiet "Nahversorgung" beträgt die zulässige Verkaufsfläche höchstens das 0,55-fache der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Bezogen auf die festgesetzte Baulinie sowie die festgesetzten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten durch die nachfolgenden Gebäudeteile zulässig:
 - Balkone bis zu einer Tiefe von höchstens 2,0 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von höchstens 3,0 m, wenn ihre jeweilige Gesamtbreite die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet
 - Dachüberstände bis zu einer Tiefe von höchstens 1,0 m.
- Geh- und Fahrrechte**
- Die Flächen E und F sind mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von jeweils mindestens 3,0 m zu belasten.
- Grünfestsetzungen**
- Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume können ausnahmsweise jeweils um bis zu 1,0 m in jede Richtung von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
 - Im Sondergebiet "Nahversorgung" ist auf mindestens 1.500 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung anzulegen und zu erhalten. Die Fläche für die Dachbegrünung kann bis auf 500 m² reduziert werden, wenn im Umfang der Flächenreduzierungsmaßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie Solarthermie oder Photovoltaik, auf der Dachfläche durchgeführt werden.
 - Im Sondergebiet "Nahversorgung" sind mindestens 1.100 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Fläche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 700 m² und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mindestens 2.700 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen. Je Quadratmeter sind mindestens 1 Strauch oder mindestens 8 Bodendecker oder mindestens 4 Stauden zu pflanzen. Der Anteil der mit Sträuchern zu beplantenden Flächen beträgt jeweils mindestens 30 %, wobei ausschließlich Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
 - Die allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Straßenverkehrsflächen, das Sondergebiet ist entlang der Straßenverkehrsflächen und entlang der Linie R-S, mit einer heckenartigen Strauchbepflanzung einzuzünnen. Je laufendem Meter sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen. Dies gilt nicht für die notwendigen Zufahrten, Zuwegungen und Feuerwehraufstellbereiche. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentliche Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Im Sondergebiet "Nahversorgung" ist die Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentliche Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Immissionsschutz**
- Entlang der Linien G-H und H-J im allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei Wohnungen mit mehr als einem zum Schlafen geeigneten Raum mindestens einer dieser Räume mit den notwendigen Fenstern zu den Linien J-K bzw. K-G orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei zum Schlafen geeigneten Räumen, müssen mindestens zwei dieser Räume mit den notwendigen Fenstern zu den Linien J-K bzw. K-G orientiert sein.
 - Entlang der Linien L-M und M-N im allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss bei Wohnungen mit mehr als einem zum Schlafen geeigneten Raum mindestens einer dieser Räume mit den notwendigen Fenstern zu den Linien O-P bzw. P-Q orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei zum Schlafen geeigneten Räumen, müssen mindestens zwei dieser Räume mit den notwendigen Fenstern zu den Linien N-O bzw. O-P orientiert sein.
 - Sofern die vorgenannten Anforderungen, z. B. aus Gründen der Grundrissgestaltung oder der internen Gebäudeerschließung, nicht erfüllt werden können, sind Abweichungen zulässig, wenn in alle zum Schlafen geeigneten Räume entlang der Linien G-H und H-J im WA 1 bzw. entlang der Linien L-M und M-N im WA 2 Fenster mit schalldämmenden Lüftungselementen oder Lüftern eingebaut werden. Die Schallschutzklasse (SSK) der Fenster gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 darf durch diese Elemente bzw. durch einen Lüfter nicht vermindert werden.
 - Entlang der Linien G-H und H-J im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie entlang der Linien L-M und M-N im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei Wohnungen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) mit einem Schalldämm-Maß am Bau von R ≥ 37 dB einzubauen.

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie
 - die architektonischen Merkmale von Gebäuden, insbesondere die waagrecht und senkrecht gliedernden Fassadenelemente und Fenster, nicht verdecken,
 - keine sich bewegende, blinkende oder an- und abschwellende Lichtwirkung erzeugen,
 - nicht mit Spiegeln oder farbigen Flächen unterlegt sind und keine akustischen Elemente aufweisen.
 Werbeanlagen müssen sich an der Stätte der Leistung befinden. Mehrere Werbeanlagen (Sammelwerbeanlage) auf einer Unterkonstruktion gelten als eine Werbeanlage. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 10 % der Fassadenfläche der Gebäudefront, die der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar zugewandt ist, und 8/1 Bogen (4 m²) nicht überschreiten. Abweichend davon dürfen im Sondergebiet Einrichtungen des Lebensmittelhandels mit einer Verkaufsfläche von über 300 m² mit Werbeanlagen am Gebäude bis zu einer Einzelgröße von 10/1 Bogen (5 m²) und einer Gesamtgröße von 40 Bogen (20 m²) werben. Die vorstehend festgelegten Abmessungen und Flächenmaße der Werbeanlagen beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck. Pylone und Werbefahnen dürfen ungeachtet der Ausrichtung der Werbung das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen. Werbeanlagen, die gemäß § 55 Abs. 8 Nr. 1 oder Nr. 8 der Brandenburgischen Bauordnung keiner Baugenehmigung bedürfen, sind erlaubnispflichtig, soweit sie eine Größe von 1,0 m² überschreiten.

Pflanzlisten

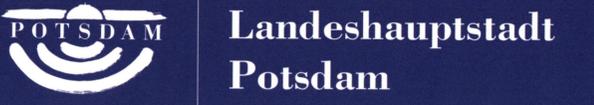
Pflanzliste 1 - Großbäume:		Pflanzliste 2 - Sträucher:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornellkirsche
Platanus x hispanica	Platane	Corylus avellana	Hasel
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Robinia pseudacacia	Robinie	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Pflanzliste 2 - Sträucher:			
Prunus mahaleb	Steinweissel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa spec.	Strauchrose
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Spiraea x arguta	Schneespiree
Rosa canina	Hundsrose	Spiraea x bumalda	Rote Sommerspore
Syringa vulgaris	Heckenhortensie	Cornus alba	Weißer Hartriegel

Hinweis ohne Normcharakter

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG 2009 eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG 2009) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten) ergeben.

Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
Die verwendet Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.07.2011 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Falkensee, den 14.03.2012
ÖbVI Uwe Krause
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.03.2012 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Potsdam, den 28.3.2012
Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.03.2012 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... / ... / ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 26.03.2012
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm"

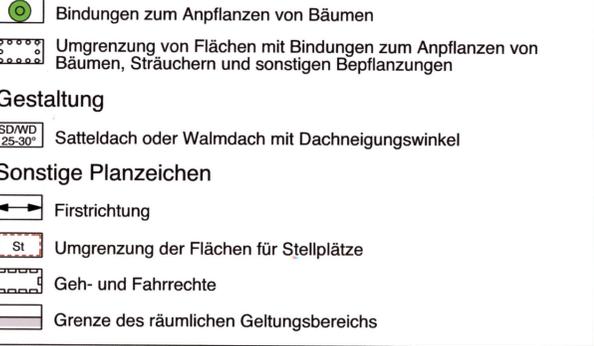
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - NAHVERSORGUNG** Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 8,0m** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Gelände
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie**
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Ein- und Ausfahrtbereich**

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Gestaltung**
- SD/WD 25-30°** Satteldach oder Walmdach mit Dachneigungswinkel
- Sonstige Planzeichen**
- Firstrichtung**
 - St** Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
 - Geh- und Fahrrechte**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm"



Stand: November 2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) i.V.m. § 12 BauGB

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung

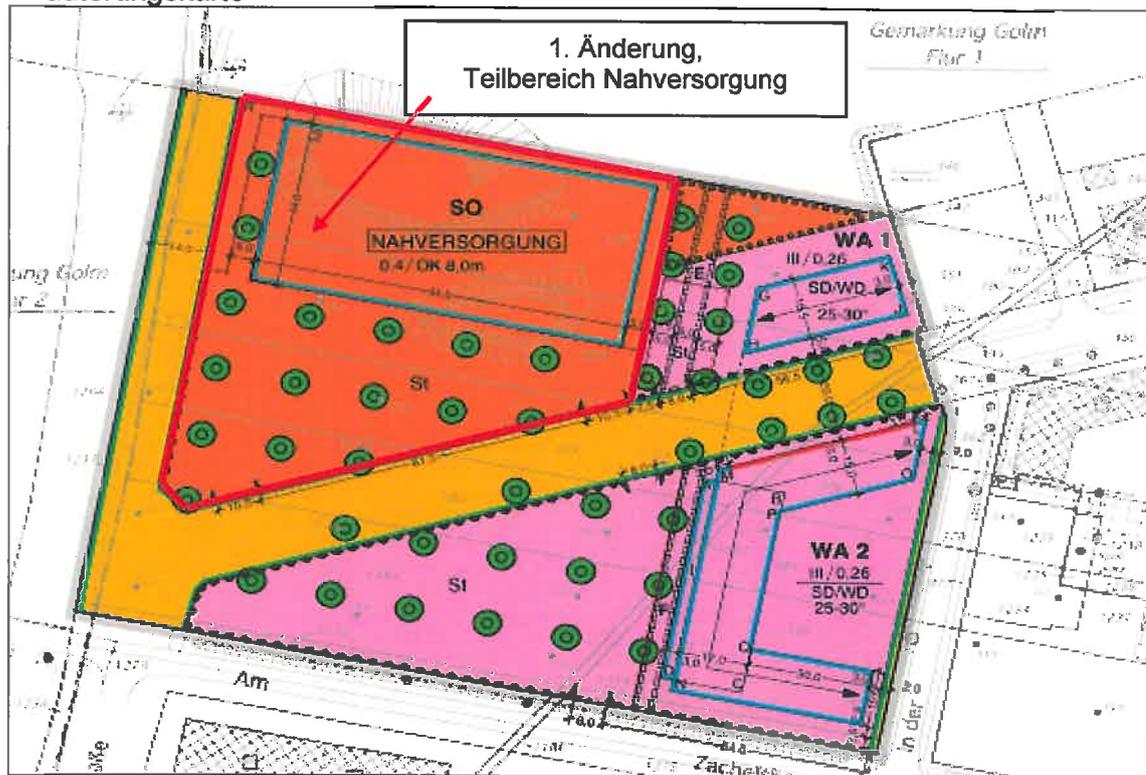
Textliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, festgesetzt durch Satzung vom 07.03.2012 (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 31.05.2012) wird wie folgt geändert:

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die folgende textliche Festsetzung Nr. 5.1 ergänzt:

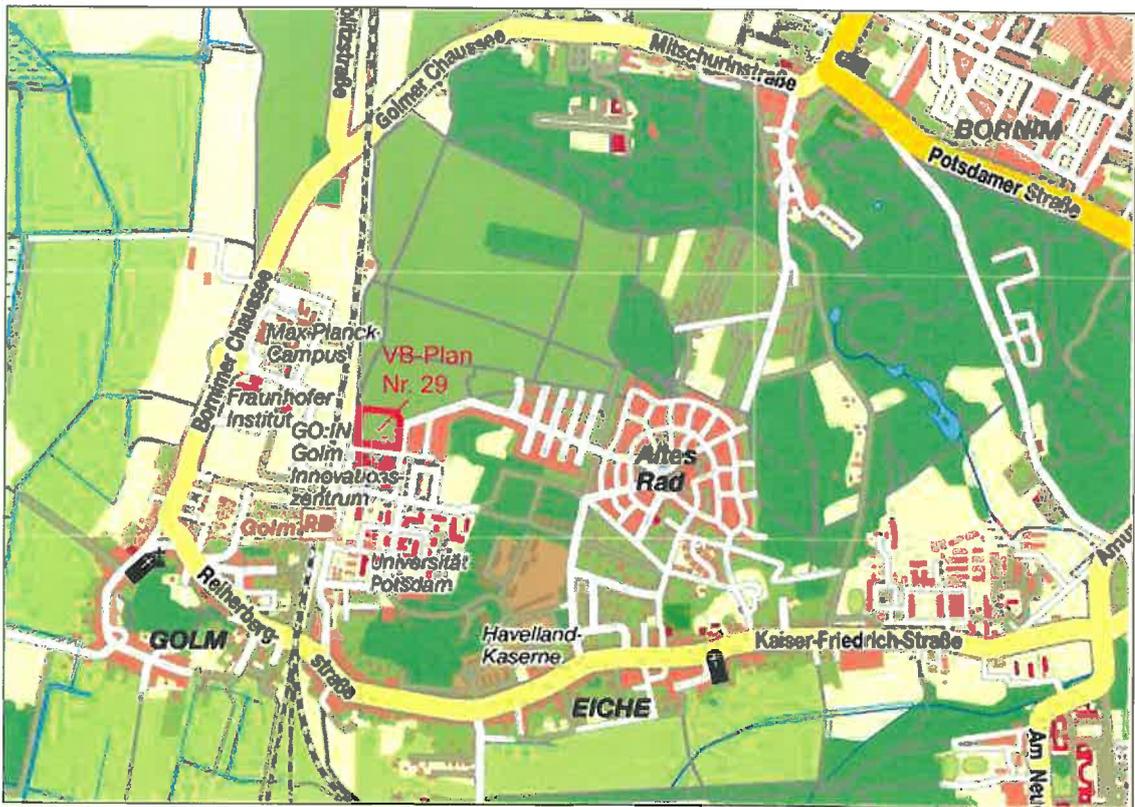
- 5.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch ein Dach um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn dieses in Form eines Pultdaches ausgebildet wird, welches in Richtung der südlichen Baugrenze ansteigt.**

Erläuterungskarte



Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung zur Erläuterung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 – ohne Maßstab

Übersichtskarte



Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ – ohne Maßstab

Stand: Oktober 2013
Satzungsbeschluss gem. § 9 Abs. 8 BauGB

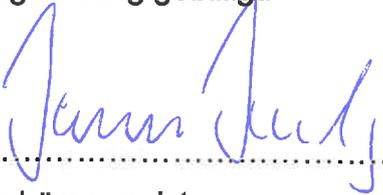
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

Verfahrensvermerke

1. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2014 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

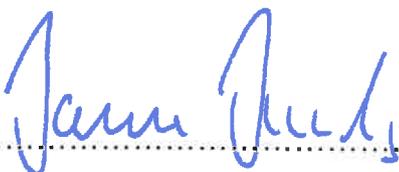
Potsdam, den 14.4.14


.....
Oberbürgermeister

2. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.04.2014 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3/2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, den 17.5.14


.....
Oberbürgermeister

Hinweis zu den Verfahrensvermerken:

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da nur die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wurden.