



Betreff:

öffentlich

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 40 'Kaserne Kirschallee' und zugleich öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erstellungsdatum 14.04.2003

Eingang 02:

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

4/491 und 461

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.06.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Den Bebauungsplanes Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ gemäß § 3 Abs. 3 erneut öffentlich auszulegen.
2. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzung nicht. Mittelbare Kosten können entstehen, wenn die Stadt die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Finanzierung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Treuhänder aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Erneute öffentliche Auslegung B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ und zugleich öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bauliche Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld erfordert eine Einzelhandels-Nahversorgung für die Bewohner. Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht für das Baufeld B2 im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 40 ein Nahversorgungszentrum mit Frischemarkt sowie angegliederten ergänzenden Nutzungen vor, die der Versorgung der Bewohner im Bereich der ehemaligen Kaserne Kirschallee und angrenzender Bereiche dienen sollen. Die geplanten Standorte für den Einzelhandel im Bornstedter Feld überschreiten insgesamt nicht die bisher vorgesehenen Obergrenzen; die Standorte werden lediglich neu gewichtet.

Das Änderungsverfahren zum Baufeld B2 beinhaltet ausschließlich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Änderung des B-Planes Nr. 40, Baufeld B2, erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**B-Plan Nr. 40 "Kaserne Kirschallee"
Baufeld B2**

Stand: April 2003

Änderung des B-Plans Nr. 40, Entwurf Stand Juli 1996, im Rahmen eines Änderungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB einschließlich erneuter öffentliche Auslegung

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 40 "Kaserne Kirschallee" wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam (StVV) am 04.05.1994 gefasst. Die Bürger wurden vom 02.12. - 16.12.1994 frühzeitig an der Planung beteiligt; die Träger öffentlicher Belange wurden im Juli 1995, im März/April 1996 und im November 1996 am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 40 erfolgte vom 04.11. - 04.12.1996.

Das Änderungsverfahren betrifft ausschließlich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Baufeld B2. In diesem Zusammenhang sind die das Baufeld B2 betreffenden textlichen Festsetzungen redaktionell überarbeitet bzw. mit gleichem Inhalt neu formuliert (so zur zulässigen Firsthöhe) worden.

Die Änderung des B-Plans Nr. 40, Baufeld B2, erfordert auch die Änderung des FNP. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Anlaß und Ziel der Planung

Die Konzeption für das Bornstedter Feld sieht entsprechend der Entwicklungsziele gem. der Gesamtstädtischen Steuerungsrichtlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, beschlossen von der StVV am 04.07.2001 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Landeshauptstadt Potsdam), vier Standorte für den Einzelhandel vor:

1. Quartier Kirschallee am Stadtplatz Pappel-/ Erich-Mendelsohn-Allee
2. Nedlitzer Straße an der Georg-Hermann-Allee südlich der Plattenbauten am Nedlitzer Holz
3. Quartier Pappelallee / Am Schragen am Stadtplatz Kiepenheuer-/ Georg-Hermann-Allee

4. Nedlitzer Kasernen / Campus am Jungferensee

Während am Standort Nedlitzer Straße ein Discounter mit unter 700 m² Verkaufsfläche vorgesehen ist, soll im Quartier Kirschallee ein Nahversorgungszentrum mit Frischemarkt sowie ergänzenden Nutzungen, wie Drogerie, Getränkemarkt, kleinteilige Ladeneinheiten, etabliert werden. Die Entwicklung des Standortes im Quartier Pappelallee ist zunächst zurückgestellt, wird aber in ihrer Dimensionierung kleiner als der Standort Kirschallee ausfallen. Für Einzelhandelseinrichtungen im neuen Quartier Campus am Jungferensee liegen derzeit keine Planungen vor. Der Standort wird, wenn überhaupt, nur eine Versorgungsfunktion für das Quartier selber übernehmen.

Diese Dimensionierung der Einzelhandelseinrichtungen im Bornstedter Feld entspricht der Zentrenstruktur der o. g. Gesamtstädtischen Steuerungsrichtlinie, in der das Bornstedter Feld als Standort mit einer stadtbezirks-/stadtteilweiten Versorgungsfunktion charakterisiert wird. Die städtebauliche Identität konnte zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Richtlinie aufgrund des damaligen Planungstandes noch nicht eingeschätzt werden. Jedoch ist hier von einer untergeordneten Identität auszugehen.

Die erfolgreiche bauliche Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete im Entwicklungsbereich erfordert eine ausreichende Einzelhandels-Nahversorgung der Bewohner. Die Unterversorgung der nördlichen Vorstädte im periodischen Versorgungsbereich (0,27 m² Verkaufsfläche je Einwohner) soll verringert werden. Die geplanten Ausweisungen überschreiten insgesamt nicht die bisher vorgesehenen Obergrenzen für den Einzelhandel im Bornstedter Feld; die Standorte werden lediglich neu gewichtet.

Durch die Präzisierung der bisherigen Entwicklungsziele ergeben sich inhaltliche Änderungen, die mit den derzeitigen Darstellungen des B-Plans Nr. 40 nicht mehr übereinstimmen.

Des Weiteren können die bisher notwendigerweise entstehenden Verkehrsströme im motorisierten Individualverkehr durch die Errichtung des Nahversorgungszentrum so wesentlich gemindert werden. Die Straßenbahnanbindung des Standortes ermöglicht auch Personen ohne eigenen Pkw den Einkauf in Wohnungsnähe.

Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht für das Baufeld B2 im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 40 ein Nahversorgungszentrum vor. Das Nahversorgungszentrum besteht aus einem Frischemarkt mit angegliederten ergänzenden Nutzungen, wie Drogerie, Getränkemarkt, kleine Ladeneinheiten, die der Versorgung insbesondere der nördlich anschließenden Quartiere Kirschallee und Gartenstadt dienen, sowie einem Dienstleistungs- und Gastronomieteil. Die Einzelhandelsnutzungen haben eine reine Verkaufsfläche von insgesamt unter 2.000 m², die Nutzfläche nach DIN 277 für Büros und Gastronomie beträgt ca. 815 m².

Das Nahversorgungszentrum besteht aus drei eingeschossigen Baukörpern, die sich um eine geschlossene "Mall" gruppieren und durch ein auf dem Dach angeordnetes Parkdeck verbunden sind. Der Kreuzungsbereich Pappelallee mit der Erich-Mendelsohn-Allee wird durch ein viergeschossiges Gebäude (Grundfläche ca. 21 m x 20 m) für Büros und Gastronomie markiert, daß gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 eine Firsthöhe von 15 m nicht überschreiten darf. Der großzügig ausgebildete Eingangsbereich zum Nahversorgungszentrum erfolgt über den geplanten Stadtplatz (Johan-Bouman-Platz), der in das Baufeld B2 hineingezogen wird. Dominantes und verbindendes Element am Platz ist ein den Eingangsbereich überschilderndes, die ein- und viergeschossigen Gebäude miteinander verbindendes transluzentes Dach, getragen von einer Stahlkonstruktion.

Im Südwesten des Baufeldes B2 sind ebenerdig 45 Stellplätze angeordnet, die sich zur Pappelallee orientieren. Die Zufahrt erfolgt über die David-Gilly-Straße; hierüber erfolgt auch die Zufahrt zu einem Parkdeck mit weiteren rd. 100 Stellplätzen und zur Anlieferung.

Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wurden für das Baufeld B2 folgende Änderungen vorgenommen. Die bisher vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert; die textlichen Festsetzungen das Baufeld B2 betreffend wurden ohne inhaltliche Änderungen entsprechend geändert.

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung

In Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar zulässig, jedoch erfordert der flächenmäßige Umfang des geplanten Nahversorgungszentrums die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächige Einzelhandelsbetriebe" gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird entsprechend der Charakteristik des geplanten Nahversorgungszentrums mit der folgenden textlichen Festsetzung geregelt:

Zulässigkeiten im Sonstigen Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe"

Das Sonstige Sondergebiet B2 mit der Zweckbestimmung "großflächige Einzelhandelsbetriebe" dient vorwiegend dem Einzelhandel. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m².

Zulässig sind:

- 1. Einzelhandelsbetriebe*
- 2. Praxis- und Büroflächen*
- 3. Gastronomie*

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel muß mind. 70 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. nachfolgende Liste) darf insgesamt 30 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Liste der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente:

Arzneimittel und Medikamente; Bekleidung und Textilien; Beleuchtungsartikel; Krafträder, Teile und Zubehör; Schuhe und Lederwaren; Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff; keramische Erzeugnisse und Glaswaren; Heimtextilien und Teppiche; Holz-, Kork- und Korbwaren; elektrische Haushalts-, Rundfunk-, und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel; feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse; Computer und Software; Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck; Spielwaren; Antiquitäten und Gebrauchsgüter; Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien ohne Pflanzen, Erde, Torf; Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör; Sport- und Campingartikel ohne Boote und Zubehör

(§ 9 Abs. I Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. III BauNVO)

2. Einfügen einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen

Wie bereits dargestellt, ist ein wesentliches gestalterisches Element des Entwurfs das von einer Stahlkonstruktion getragene transluzente Dach. Dieses Dach verbindet die einzelnen Gebäudeeinheiten und faßt sie zu einer Einheit zusammen. Gleichzeitig akzentuiert das Dach den Eingangsbereich zum geplanten Stadtplatz.

Das Dach überragt im Osten des Baufeldes die Baugrenze um ca. 8,5 m und überschirmt die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastete östliche "Spitze" des Baufeldes B2. Das Gehrecht dient in Zusammenhang mit dem geplanten Stadtplatz zur Erschließung der dort geplanten gastronomischen Einrichtung. Da das auskragende Dach in diesem Bereich nur von konstruktiv erforderlichen Stützen getragen wird, wird das Gehrecht nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit des Auskragens des Daches über die Baugrenze hinaus wird mit folgender textlicher Festsetzung einer Ausnahme geregelt:

Überschreitung der Baugrenzen im Sonstigen Sondergebiet

Im Sonstigen Sondergebiet B2 ist für bauliche Anlagen des Nahversorgungszentrums eine Überschreitung der östlichen Baugrenze nur für eine Dachkonstruktion um bis zu 10 m zulässig. Entsprechende, konstruktiv erforderliche Stützen sind in diesem Bereich ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorgenannten Änderungen sehen keine Änderung der GRZ und der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB vor, so daß die genannten Änderungen keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung haben.

Für die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes ist gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu untersuchen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für das Vorhaben besteht keine UVP-Pflicht. Nach § 3b-f UVPG i. V. mit Anlage 1 Nr. 18.6 zum UVPG ist festgelegt, daß für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche zwischen 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird, § 3a Abs. 1 Satz 1 UVPG. Die Einzelhandelsnutzung hat eine relevante Geschoßfläche von insgesamt rd. 3.950 m² inkl. Lager-, Verkehrs- und Nebenflächen, die Büro- und Gastronomie-Nutzung rd. 1.000 m², so daß die Geschoßfläche auch insgesamt unter dem Grenzwert von 5.000 m² liegt. Auch der B-Plan Nr. 40 selber unterliegt nicht der UVP-Pflicht: Die gem. B-Plan Nr. 40 zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rd. 81.000 m² überschreitet nicht den in der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG genannten Grenzwert von 100.000 m².

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum B-Plan Nr. 40 erfolgte daher beiliegende standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der Vorgaben gem. Anlage 2 zum UVPG.

Textliche Festsetzungen – 7 Seiten (unter Button Begründung)

Planzeichnung – 1 Plan (siehe Originalvorlage)

Standortbezogene Vorprüfung – 6 Seiten (siehe Originalvorlage)

21. FNP-Änderung – 4 Seiten (siehe Originalvorlage)