



Betreff:

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zur 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
"Kirchsteigfeld, Teilbereich nördliche Ricarda-Huch-Straße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	20.04.2005
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
10.05.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld, Teilbereich nördliche Ricarda-Huch-Str.“ ist im Teilbereich in einem 2. (förmlichen) Änderungsverfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (s. Anlage 1).
2. Das Bebauungsplanverfahren ist mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) durchzuführen (s. Anlage 2).
3. Vor Herbeiführung des Auslegungsbeschlusses ist eine gutachterliche Bewertung der Verträglichkeit weiterer großflächiger Nahversorgungseinrichtungen für das Wohngebiet insgesamt und der Auswirkungen auf das bestehende Wohngebietszentrum vorzunehmen.

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.)

Die Herbeiführung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans verursacht keine Kosten für den Haushalt der Stadt Potsdam, da die Planungskosten seitens des Investors übernommen werden und Kosten zur Umsetzung der Planung für die Stadt Potsdam derzeit nicht zu erwarten sind.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Anlage 1

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld, Teilbereich nördliche Ricarda-Huch-Straße“ gemäß § 1 BauGB beschlossen.

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

im Norden: Priesterweg
im Osten. Straßenbahntrasse
im Süden: Ricarda-Huch-Straße
im Westen: Baugebiet Kirchsteigfeld

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Kirchsteigfelds zwischen dem Naturdenkmal „Priesterweg“ und der Ricarda-Huch-Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,5 ha. Die Fläche ist noch immer nicht bebaut und stellt sich gegenwärtig mit Ausnahme eines als Zwischennutzung einzustufenden Fußball- und Basketballplatzes als Brache dar. Die Fläche wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Im physischen Bestand handelt es sich vollständig um entwickelte, ältere Ackerbrachen mit einer einheitlichen Biotopstruktur.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist die beabsichtigte Verlagerung eines bisher in Drewitz befindlichen REWE-Marktes auf eine Ersatzfläche. Der Standort an der Slatan-Dudow-Straße entspricht nicht mehr den Anforderungen des Unternehmens und soll aufgegeben werden. Die REWE Deutscher Supermarkt KGaA möchte an der Ricarda-Huch-Straße einen REWE-Markt und einen Getränkemarkt in einem Gebäude errichten. Die Planung der Verlagerung mit dem einhergehenden Abriss des alten Einzelhandelsgebäudes ist mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Potsdam, das als Beitrag zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost erstellt wurde, vereinbar. Die Strategie der Stadt Potsdam sieht bei Problemen in den Großbausiedlungen einen punktuellen Rückbau vor. Der Vorhabenträger soll vertraglich zum Abriss und zur Bereinigung des Altstandortes verpflichtet werden. Daraus ergibt sich eine optimale Form der Offenhaltung.

Das bestehende Planungsrecht setzt im Block 4a ein Mischgebiet fest und ist mit der Einzelhandelskonzeption des Vorhabenträgers, die einen 500 m² großen Getränkemarkt, einen 1.000 m² großen REWE-Markt und 300 m² für Nebenräume vorsieht, nicht zu vereinen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich auch auf die Fläche für Gemeinbedarf erstrecken. Eine Bedarfsanalyse für Kinderstagesstätten, Grundschulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und öffentliche Spielplätze im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die Reihenhäuser Marie-Juhacz-Straße im Jahr 1998 kommt zu dem Ergebnis, dass von den 4 bisher nicht realisierten Kitastandorten nur noch der Standort am Hirtengraben vorgehalten werden soll. Für andere soziale Einrichtungen ist am Standort kein Bedarf erkennbar.

Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ nimmt zur Wahrung des städtebaulichen Konzeptes des Kirchsteigfeldes von den Architekten R. Krier und C. Kohl die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 und erweitert sie um die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels. Zu diesem Zweck wird die Baugrenze des ersten Geschosses erweitert und die planungsrechtliche Basis für eine potenzielle Stellplatzanlage gelegt. Die Art der Nutzung muss den Anforderungen dieser Nutzungsmischung angepasst werden. Dies geschieht mit der Festsetzung eines Kerngebietes.

Grundlage dieses planerischen Ansatzes ist der Anspruch, die begrenzten baulichen Ausdrucksformen einer Supermarktnutzung nicht zum dauerhaften Maßstab des städtebaulichen Rahmens zu machen, zumal die wirtschaftliche Lebensdauer einer solchen Bauform begrenzt ist. Durch die Wahrung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 kann auf lange Sicht die geplante städtebauliche Idee weiterhin umgesetzt werden.

Die geplante Einzelhandelsansiedlung steht derzeit nicht im Einklang mit den durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2001 beschlossenen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt. Im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung sollen sowohl der Bedarf für zusätzliche Handelsflächen als auch die Auswirkungen der Ansiedlung weiterer Handeleinrichtungen in der Randlage des Kirchsteigfeldes auf das vorhandene Wohngebietszentrum, einschließlich der dort bereits vorhandenen Handelseinrichtungen, untersucht werden. Mit dieser Untersuchung ist auch zu prüfen, ob eine Anpassung und Änderung des o.g. Beschlusses zu den Steuerungsleitlinien erforderlich ist.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf das Themenfeld Bodenversiegelung erstrecken.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar. Die Notwendigkeit der Änderung des Flächenutzungsplans wird im Zuge des Verfahrens geklärt.

Anlage 2

Prioritätenfestlegung für die Durchführung der 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld, Teilbereich nördliche Ricarda-Huch-Straße“

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld, Teilbereich nördliche Ricarda-Huch-Straße“ soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die kurzfristig notwendige Umverlagerung des REWE-Marktes an den Standort im Kirchsteigfeld in Verbindung mit dem Abriss des Marktes am bisherigen Standort, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen.

Anlage:

1 Planzeichnung