



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	02.08.2007
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.09.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ ist gemäß § 2 BauGB aufzustellen (s. Anlage 1).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (s. Anlage 2).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (s. Anlage 3). 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).

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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen nicht. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten für die nicht hoheitlichen Verwaltungsleistungen zu diesem Planverfahren bereiterklärt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:
Anlage 1

**Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29
„Nahversorgungsbereich Golm“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“.

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

- im Norden: nördliche Grenze des Flurstücks 350 der Flur 1 in der Gemarkung Golm
- im Osten: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 A „Großer Plan“ (Golm)
- im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Eichenweg
- im Westen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt, im Potsdamer Ortsteil Golm, östlich des Bahnhofes Potsdam-Golm und nördlich der Gebäude der Universität Potsdam (Institut für Biochemie und Biologie, Institut für Chemie sowie Institut für Geowissenschaften). Es wird zurzeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und ist vereinzelt mit Baum- und Gehölzbeständen bewachsen. Als Bestandteil der realisierten bzw. noch in Planung befindlichen Wohnbebauung am Herzberg grenzt der Geltungsbereich östlich an die Wohnbebauung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 A „Großer Plan“ (OT Golm) an, von dem aus über die verbindenden Alleen und großzügige Grünzüge eine Vernetzung in die angrenzenden Baugebiete und zur Landschaft über das Plangebiet konzipiert ist. Seine westliche Grenze bildet der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ mit den hier vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Im angrenzenden Ortsteil Eiche besteht an der Kaiser-Friedrich-Straße eine Nahversorgungseinrichtung, im Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ sind unmittelbar östlich der Bahn ebenfalls Einzelhandelseinrichtungen in geringerem Umfang vorgesehen.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan besteht für den Ortsteil Golm nicht. In dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist diese Fläche zur Darstellung als gemischte Baufläche (GFZ 0,5 bis 0,8) vorgesehen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers DIBAG Industriebau AG zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und beabsichtigt, in Ergänzung der benachbarten Wohngebäude eine dreigeschossige Wohnbebauung sowie einen Nahversorgungsbereich mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.300 m² Verkaufsfläche, einem Lebensmittel-Discounter (700 m Verkaufsfläche), einen Bäcker/Metzger (50 m²), einen Laden für Blumen, Zoo und Heimtierbedarf (80 m²), einen Drogeriemarkt (250 m²), eine Apotheke (80 m²) und einen Laden für Zeitschriften, Papierwaren, Lotto, Toto und Tabakwaren (40 m²), insgesamt also 2500 m² Verkaufsfläche sowie die erforderlichen ebenerdigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen sowie verbindender Grünzüge zu errichten.

Für die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Nahversorgungsbereich besteht aus den angrenzenden Einrichtungen der Universität Potsdam und des Wissenschaftsparks Golm sowie aus dem benachbarten Wohngebiet eine deutliche Nachfrage. Der hierfür gewählte Standort für den Lebensmittel-Vollversorger kann in der vorgesehenen Größenordnung städtebaulich verträglich in das Siedlungsgefüge des Ortsteiles Golm integriert werden.

Zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen unter Berücksichtigung der Einbindung in den Landschaftsraum und in die bestehende Siedlungsstruktur, zur Klärung der Erschließung sowie der gesamtstädtischen Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche mit einer ebenerdig anzuordnenden Stellplatzanlage für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in einem Sondergebiet „Nahversorgung“ und einer dreigeschossigen Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet sowie die für die Bebauung erforderliche Erschließung und ergänzende Grünflächen. Die Bebauungsdichte soll bis zu einer GFZ von 0,8 betragen.

Weitere Einzelhandels- oder diese ergänzende Dienstleistungseinrichtungen sollen in die Planung aufgenommen werden, sofern und soweit das aktuell in Erarbeitung befindliche Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam die städtebauliche Verträglichkeit dieser Nutzungen bestätigt. Flächen, die nicht für diese Zwecke verwendet werden können, sind als Wohn- oder Büroflächen festzusetzen.

Bei der Entwicklung von Bauungs- und Nutzungsalternativen ist auch eine Lösung zu entwickeln, die sich der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien widmet.

Die Anbindung der Nahversorgungseinrichtung für Fußgänger sowohl von den angrenzenden Flächen der Universität Potsdam und des Wissenschaftsparks als auch aus dem benachbarten Wohngebiet soll gleichrangig mit der Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder der Bodenversiegelung und den daraus resultierenden naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie des Immissionsschutzes (gegenüber der Bahn sowie durch Zuliefer- und Kundenverkehr) erstrecken.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB erstellt werden.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich	1 Seite
Anlage 2 Prioritätenfestlegung	1 Seite
Anlage 3 Kostenerstattung von Verfahrenskosten	1 Seite