



Betreff:

öffentlich

Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Horstweg / An der Alten Zauche"

Erstellungsdatum 14.11.2007

Eingang 902:

4/46/462

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.12.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (s. Anlagen 1 und 2).

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 Umsetzung der Planung entstehen nicht.

Der Vorhabenträger hat sich zur Kostenübernahme der zu erwartenden externen Planungskosten, Planungsleistungen und Gutachten bereiterklärt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erschließungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt, die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhabenträger wird das Plangebiet von der Landeshauptstadt Potsdam erwerben. Der Kommunale Immobilienservice wird den Verkauf voraussichtlich im Jahr 2008 durchführen. Informationen über den Betrag der zu erwartenden Einnahmen liegen zur Zeit noch nicht vor.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der zu erwartenden verwaltungsinternen nicht-hoheitlichen Verfahrensleistungen vertraglich verpflichtet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1 Begründung (2 Seiten)
Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung (Plan und 64 Seiten)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Am 06.12.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ gefasst (DS 06/SVV/0620). Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche, eines Getränkemarktes mit ca. 500 m² Verkaufsfläche und einer ebenerdig anzuordnenden Stellplatzanlage für die Nahversorgung des Wohngebietes „Schlaatz“.

Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 01.06.2007 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.09.2007 wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, da die Landeshauptstadt Potsdam Oberzentrum und Zentrum im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraums ist und somit die Bedingungen bzw. Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erfüllt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.06.2007 bis zum 22.06.2007 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.06.2007 bis zum 09.07.2007. An der Planung wurden insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein könnten, beteiligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 14 Schreiben von Bürgern eingegangen, davon eine Stellungnahme mit 19 Unterschriften und ein Formulartext mit 91 Unterschriften. Die Schreiben waren auf Fragen zur Notwendigkeit der Planung, zur Prüfung eines weiteren möglichen Ersatzstandortes für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, der Problematik der erforderlichen Aufgabe und Verlagerung von einigen (insgesamt 12) Kleingartenparzellen und zur Versiegelung von Freiflächen (Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR) gerichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben 13 Behörden der Planung zugestimmt. Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein.

3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise gegeben. Diese bezogen sich auf die Fragen zum Immissionsschutz und zum Artenschutz (Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West), zur Unterstützung der standortbezogenen Sortimentsausrichtung der Nahversorgungseinrichtung Schilfhof (Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.), zur Versorgung mit Infrastrukturmedien (Energie und Wasser Potsdam GmbH). Der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. hat die Planung unter Hinweis auf Fragen zur Unterversorgung mit wohnungsnahem Grün sowie der Forderung nach Ersatzflächen für die Kleingärten abgelehnt.

Beteiligung der städtischen Fachbereiche

Es sind 13 städtische Fachbereiche an der Planung beteiligt worden. Es gingen insgesamt 8 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Fachbereichen, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es sind 2 Stellungnahmen mit Hinweisen zur Eingrünung der Stellplatzanlage und zur Anzahl der Stellplätze und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft eingegangen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben

Der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt soll die bisherige Kaufhalle im Schilfhof ersetzen, die in Kürze aus wirtschaftlichen Gründen vom bisherigen Betreiber geschlossen wird. Der Vorhabenträger wird sich vertraglich verpflichten, nach Fertigstellung und Eröffnung des Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt An der Alten Zauche eine neue Nahversorgungs- bzw. Verkaufseinrichtung Am Schilfhof 22 zu schaffen. Der Vorhabenträger ist über das Angebot des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg zur Beratung informiert worden.

Zusätzlich zu den 4 vor dem Aufstellungsbeschluss geprüften Alternativstandorten ist auch die Fläche der ehemaligen ARAL-Tankstelle nordwestlich des Horstwegs im Gewerbegebiet hinsichtlich der Unterbringungsmöglichkeit eines Nahversorgungsmarktes geprüft worden. Das ARAL-Grundstück ist in seiner Dimensionierung für die Ansiedlung des geplanten Marktes und der erforderlichen Stellplätze zu klein. Diese Planung würde zudem den Festsetzungen des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ widersprechen, da die Stellplatzanlage auf Flächen errichtet werden müsste, die als nicht überbaubare Grundstücksfläche und als Grünfläche ausgewiesen sind.

Der Vorhabenträger und der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. haben einen Vertrag geschlossen, der die Entschädigungszahlungen für die von der Planung betroffenen 12 Kleingärten durch den Vorhabenträger vorsieht. In der benachbarten Kleingartensparte bestehen Möglichkeiten, sofern gewünscht, Ersatzparzellen zu mieten. Der Vertragsentwurf ist dem Kleingartenbeirat bekannt.

Nach intensiver Standortprüfung hat sich der gewählte Standort Horstweg / An der Alten Zauche für die Ansiedlung des Lebensmittel- und Getränkemarktes mit erforderlicher Stellplatzanlage als geeignet herausgestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Eingrünung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage sowie durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Das Gutachten zum Immissionsschutz kommt zu dem Ergebnis, dass der heute schon durch Verkehrslärm beeinträchtigte Bereich durch das Vorhaben nur unmerklich zusätzlich belastet wird. Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Landesumweltamt inzwischen zur Verfügung gestellt worden.

Im Umweltbericht gibt es keine Hinweise darauf, dass durch die Planung der Artenschutz betroffen wäre. Trotzdem ist eine entsprechende Formulierung als ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ in die Begründung zum Entwurf aufgenommen worden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Fertigstellung und Eröffnung des Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt An der Alten Zauche eine neue Nahversorgungs- bzw. Verkaufseinrichtung Am Schilfhof 22 zu schaffen.

In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Eingrünung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage sowie durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Im Durchführungsvertrag werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie externe Entsiegelungsmaßnahmen geregelt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ gefasst werden.

Anlage :

