



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 2. (förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Albrechtshof", Teilbereich zwischen der Bundesstraße 2, Sacrower Allee und Birkenweg (Groß Glienicke))

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	14.11.2007
	Eingang 902:	
		4/46/462

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

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Bebauungsplan Nr. 17 „Albrechtshof“ ist in einem förmlichen Änderungsverfahren gemäß § 1 (8) i.V.m. § 2 (1) BauGB im Teilbereich zwischen der Bundesstraße 2, Sacrower Allee und Birkenweg (Groß Glienicke) zu ändern (s. Anlage 1).
Das in Anlage 1b dargestellte städtebauliche Konzept ist die Grundlage für die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes.
- Das Verfahren ist mit der Priorität 2 I 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).
- Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (s. Anlage 3). Die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Investor übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.8.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffene 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.)

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen aktuell keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Mit der Einstufung in die Priorität 2 I entsteht zur Zeit noch kein finanzieller Aufwand für die Erbringung der notwendigen Planungsleistungen.
Für den Fall der Aufnahme dieses Bebauungsplanverfahrens in die Priorität 1 I ist eine Übernahme der Kosten für die Planungsleistungen (externe sowie nicht hoheitliche Verwaltungsaufgaben) zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Anlage 1

Aufstellungsbeschluss zur 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Albrechtshof“, Teilbereich zwischen der Bundesstraße 2, Sacrower Allee und Birkenweg (Groß Glienicke)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Albrechtshof“ für den Teilbereich zwischen der Bundesstraße 2, der Sacrower Allee und dem Birkenweg im Ortsteil Groß Glienicke.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Albrechtshof“ beinhaltet die Flurstücke 43/5, 45/39 tlw., 45/40, 45/41, 72/6, 72/7, 72/8, 352 bis 359 der Flur 17 der Gemarkung Groß Glienicke. Er wird begrenzt im Norden durch die Flurstücke 41/2 und 42/2, im Süden durch die Flurstücke 45/42, 45/43, 238 und 239, im Osten durch die Flurstücke 41/4 und 44 und im Westen durch die Flurstücke 45/39 und 351 der Flur 17 der Gemarkung Groß Glienicke.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Groß Glienicke zwischen den Hauptverkehrsachsen Bundesstraße 2 und der Sacrower Allee und südwestlich des neu entwickelten Verkehrskreisels an der Potsdamer Chaussee. Die Fläche des Geltungsbereiches der Änderung umfasst eine private Grünfläche, eine Stellplatzanlage und eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Erholungsfläche. Das Plangebiet ist in der Umgebung geprägt durch einen Nahversorger und Dienstleistungseinrichtungen sowie Geschosswohnungsbau im Osten, Westen und Süden. Nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 2 begrenzt; unmittelbar daran schließt sich der freie Landschaftsraum an.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht des Eigentümers, die Grundstücke einer veränderten Nutzung zuzuführen. Das bestehende Planungsrecht ist seit 1995 mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 „Albrechtshof“ geschaffen worden. Der Bebauungsplan sieht für die Flurstücke 356 bis 359 eine private Grünfläche sowie eine Stellplatzanlage und für die von der Änderung berührte Teilfläche des Flurstückes 45/41 eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Erholungsfläche vor.

Durch den neu errichteten Verkehrskreisel verändert sich die räumliche Situation grundlegend, so dass sich der städtebauliche Neuordnungsbedarf auch auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Albrechtshof“ erstreckt. Die bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ eingeleitete städtebauliche Entwicklung soll daher um diese Flächen komplettiert werden.

Die Bebauungsplanänderung schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Siedlungskante im Zusammenhang mit der anspruchsvollen neuen Verkehrsführung am Ortseingang von Groß Glienicke.

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan erforderlich.

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, mit der Bereitstellung von weiteren Flächen für Gewerbe, diese Flächen durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ergänzen und die Ortseingangssituation von Groß Glienicke, im Zusammenhang mit dem neu errichteten Verkehrskreisel und der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“, aufzuwerten.

Gegenstand der Änderung sind die Nutzungsart, die Baugrenzen sowie die Anpassung des Maßes der Nutzung an die Dichte der benachbart festgesetzten Maße.

Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung zwischen der bisher festgesetzten Baulinie entlang der Bundesstraße 2 und dem Verkehrskreisel in Form eines straßenbegleitenden geschwungenen Pavillons mit gewerblicher Nutzung. Dieses Gebäude soll im Zusammenhang mit dem Kreisel den nördlichen Siedlungsrand bilden und damit zu einer städtebaulichen Aufwertung der bisherigen Situation führen. In diesem Gebäude sollen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, ebenso auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Einzelhandelsnutzungen sind hier nicht zulässig. Die

notwendigen Stellplätze sollen südlich dieses Gebäudes untergebracht werden, sodass sie von außen nicht mehr einsehbar sind. Das südlich davon gelegene Gebäude soll zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung künftig nur noch zweigeschossig statt bisher dreigeschossig sein und durch einen zweigeschossigen Anbau ersetzt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung sind die Ergebnisse des aktuell in Erarbeitung befindlichen gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens zu beachten.

Gesetzliche Voraussetzungen für die Änderung

Die gesetzlichen Grundlagen für die 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Albrechtshof“ für den Teilbereich zwischen der Bundesstraße 2, der Sacrower Allee und dem Birkenweg im Ortsteil Groß Glienicke gemäß § 1 (8) i.V.m. § 2 (1) 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) liegen vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB vereinbar. Über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Vorliegen konkreter Planunterlagen zu entscheiden.

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Anlagen:

Zu Anlage 1	Geltungsbereich	1 pdf-Datei
Zu Anlage 1	Städtebauliches Konzept	1 pdf-Datei
Anlage 2	Prioritätenfestlegung	1 Seite
Anlage 3	Erstattung von Verfahrenskosten	1 Seite