



Betreff:

öffentlich

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

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	22.04.2008
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.05.2008	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs.6 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ entschieden (s. Anlagen 1, 1A und 1B).
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ mit seinem räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).
3. Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ wird gebilligt (s. Anlage 3).

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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erschließungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt und sind ebenso wie die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Planung vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Der Vorhabenträger wird das Plangebiet von der Landeshauptstadt Potsdam erwerben. Der Kommunale Immobilienservice wird den Verkauf voraussichtlich im Jahr 2008 durchführen. Der durch den Vorhabenträger zu zahlende Kaufpreis entspricht dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft, ist aber vor Vertragsschließung mit 112 Anlagenbuchhaltung abzustimmen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 10.12.2007 den Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ gefasst (DS 07/SVV/1037). 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“.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ ist in seinem südöstlichen Teil um 67 m² ergänzt worden (Teil des Flurstücks 348, Flur 10, Gemarkung Potsdam). Durch die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs, die bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung gewesen ist, besteht die Möglichkeit einer funktionalen Abwicklung des ein- und ausfahrenden PKW- sowie des Anlieferverkehrs.

Der Vorhabenträger, die Egenter & Czischka Projektentwicklungsgesellschaft GbR, hat für den Erwerb des Grundstücks und die Umsetzung der Planung eine Gesellschaft mit Namen EC Fonds 6 GmbH gegründet, mit der die Landeshauptstadt Potsdam auch den Durchführungsvertrag abschließt. Diese Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen aus dem Vorhaben.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.11.2007 bis zum 20.12.2007. An der Planung wurden insgesamt 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein könnten, beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.01.2008 bis zum 08.02.2008 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 27 Schreiben von Bürgern eingegangen, davon eine Stellungnahme als Formulartext mit 91 Unterschriften. Die Schreiben waren auf Fragen zur Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan, 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. Der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. hat die Planung unter Hinweis auf die Problematik der Umnutzung von Kleingärten sowie der Forderung nach Ersatzflächen für die Kleingärten abgelehnt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 13 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei denjenigen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 6 der Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in 4 Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise zur Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsverfahren unmittelbar nicht relevant sind.

Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf die Fragen zum Immissionsschutz und zum Artenschutz (Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West),

zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (untere Naturschutzbehörde) und zur Erschließung der Stellplatzanlage (Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich Fuest 1).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

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

In der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans soll die für die Nahversorgung vorgesehene Fläche bezüglich ihrer Darstellung in die angrenzende Wohnbaufläche des Wohngebietes Schlaatz einbezogen werden.

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. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.10.2007 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg/Schlaatzweg gefasst, um die gebietstypische Eigenart dieses Gewerbegebietes zu bewahren und selbständigen Einzelhandel auszuschließen.

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 im Kleingartenbeirat gebilligt worden.

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.

In dem im Dezember 2007 beschlossenen Kleingarten-Entwicklungskonzept ist die Fläche des Plangebietes nicht mehr als Fläche für Kleingartennutzung dargestellt. Ersatzflächen für Kleingärten stehen zur Verfügung.

Die schalltechnische Untersuchung ist insbesondere zur Thematik der LKW-Geräusche mit dem Landesumweltamt abgestimmt worden.

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

Die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt worden.

Im Ergebnis eines Verkehrsgutachtens erfolgt die verkehrliche Erschließung der Stellplatzanlage von der Straße An der Alten Zauche.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ gefasst und der Durchführungsvertrag gebilligt werden.

Anlagen:

Anlage 1A Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit 17 Seiten

- Anlage 1B Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4 Seiten
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Plan und Begründung (Plan und 66 Seiten)
- Anlage 3 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“ (5 Seiten + 2 Anlagen) 1 pdf-Datei