



**Betreff:**

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 "Fritz - Zubeil - Straße/ Ulmenstraße"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	13.11.2008
	Eingang 902:	13.11.2008
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.12.2008	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
13.01.2009	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 118 „Fritz – Zubeil – Straße/ Ulmenstraße“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlagen 1 und 2).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 Q entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/0592) und folgender Aktualisierungen durchzuführen (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.)

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten zu erwarten, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet werden soll.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren der städtebaulichen Qualitätssicherung dient, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Kosten für die Umsetzung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 „Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße“**

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße“ soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 220/24, 220/26 vollständig und einen Teil des Flurstücks 220/28 der Flur 10 der Gemarkung Babelsberg. Er wird wie folgt abgegrenzt :

im Norden: der südlichen Grenze der Flurstücke 558, 559, 560, 565, 566, Flur 10  
im Osten: westliche Grenze der Ulmenstraße  
im Süden: nördliche Grenze der Fritz-Zubeil-Straße  
im Westen: der östlichen Grenze des Flurstücks 232, Flur 10

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in Babelsberg. Es wird begrenzt durch die Fritz-Zubeil-Straße im Süden und die Ulmenstraße im Osten. Es handelt sich hierbei um das Gelände eines Baumarktes, welcher über den Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 19 „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/ Ulmenstraße“ von einem Vorhabenträger realisiert wurde. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das nähere Umfeld des Baumarktes ist vorwiegend durch Autohäuser gewerblich geprägt, die im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“ und Nr. 72 „Mitteldamm“ liegen . Im östlich angrenzenden Bereich liegt der VIP Betriebshof. Das gesamte Gebiet wird durch drei große Hauptverkehrsstraßen, die Nuthestraße im Süden, die Wetzlarer Straße im Osten und die Großbeerenstraße im Norden, großräumig begrenzt. Es ist überwiegend gewerblich bzw. durch eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe geprägt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie sein Umfeld als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche über den, durch das BauGBÄndG 2007 eingeführten § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB).

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008) stellt die planerische Ausgangsbasis für den Bebauungsplan dar. Seine Ziele werden über den Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich rechtsverbindlich umgesetzt.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es wurde im Jahre 1998 mit dem oben genannten Vorhaben – und Erschließungsplan überplant, welcher bis zum Satzungsbeschluss vom 01.04.1998 geführt, jedoch nicht rechtsverbindlich wurde. Das Vorhaben wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB realisiert.

Nördlich des Gebietes liegt der zentrale Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Babelsberg“, der nach den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes geschützt und gestärkt werden soll.

#### Planungsziele

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB möglichst in Form eines Textbebauungsplanes aufgestellt werden. Er dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam und wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB erarbeitet.

Ziel der Planung ist es, die im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Die Einkaufsinnenstadt soll in ihrer Zentralitätsfunktion gestärkt werden und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden. Eine Qualifizierung bezogen auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes u.a. Maßnahmen, ist für die zentralen Versorgungsbereiche von großer Bedeutung.

Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten (Potsdamer Liste) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich gesichert. Die vorhandene Nutzung als Baumarkt wird durch den Bebauungsplan nicht berührt, da es sich um einen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und keine Gefährdung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte zu erwarten ist. Zentrenrelevante Randsortimente sind flächenbeschränkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Im weiteren Verfahren ist vorgesehen den Satzungsbeschluss zum VEP Nr. 19 „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil- Straße/ Ulmenstraße“ aufzuheben.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Siehe Anlagen

Anlage 2	Briefmarke	1 pdf-Datei
Anlage 2	Prioritätenfestlegung	1 pdf-Datei