



**Betreff:**

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm" , Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Zustimmung zum Durchführungsvertrag**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	06.01.2011
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
26.01.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlage 1 und 2).
2. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (s. Anlage 3) wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

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:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

**Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. 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 für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 25.000 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2010 bis 2012 anfallen.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages im weiteren Verfahren vorgesehen.

**Folgekosten**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Kurzeinführung

### **Hinweise zur Gliederung der Beschlussvorlage**

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

Anlage 1: Planzeichnung	(1 Seite)
Anlage 2: Begründung	(133 Seiten)
Anlage 3: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	(20 Seiten)

### **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 07.11.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt 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.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.01.2009 bis 23.01.2009 durchgeführt.

Es gingen 5 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Verkehrserschließung (Verkehrsaufkommen, Zufahrt, Anlieferung, Stellplätze), den Umfang und die Qualität des künftigen Warensortiments, eine senioren- und behindertengerechte Gestaltung des „Platzes“. Durch das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände wurde zur Minimierung des Flächenverbrauchs die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs und eine mehrgeschossige Bebauung (Verkaufs- und Parkfläche) angeregt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Sie haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 09.01.2009 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die beiden Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zum erforderlichen Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Max-Planck-Gesellschaft, dem Fraunhofer-Institut und der Universität Potsdam zugesandt.

15 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes und die Nachbargemeinde Schwielowsee äußerten sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Davon hatten 6 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes und eine Nachbargemeinde keine Anregungen, bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 2 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes sowie eine Nachbargemeinde äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf immissionsschutzrechtliche Belange (Forderung einer schallschützenden Grundrissorientierung und die Berücksichtigung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen) und auf Belange des besonderen Artenschutzes (hier insbesondere auf den Untersuchungsumfang der noch durchzuführenden artenschutzrechtlichen Kartierung). Darüber hinaus erfolgten Hinweise zur Berücksichtigung von

Leitungsbeständen verschiedener Medienträger, Belange der Bodendenkmalpflege und Belange der Deutschen Bahn.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass

- die textlichen Festsetzungen hinsichtlich einer vorrangigen Grundrissbindung für Wohngebäude und hinsichtlich der Berücksichtigung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für alle von Überschreitungen der nächtlichen Verkehrslärm-Orientierungswerte ab 50 dB(A) betroffenen zum Schlafen geeigneten Räumen ergänzt wurden
- der Anregung im WA 2 nur „der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften“ zuzulassen, gefolgt wurde - die Textfestsetzung wurde entsprechend konkretisiert
- die Hinweise zum Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Kartierung im Rahmen der Durchführung der artenschutzrechtlichen Kartierung berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

12 Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 09.01.2009 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zum erforderlichen Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

12 Fachbereiche äußerten sich zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Davon hatten zwei Fachbereiche keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen.

Während der Beteiligung der städtischen Fachbereiche haben sich u.a. der Bereich Umwelt und Natur, Grünflächen, Stadtentwicklung/Verkehrsplanung, Verkehrsanlagen, Straßenverkehr, Feuerwehr, Kataster- und Vermessungsamt, Koordinierungsstelle Klimaschutz, Grundstücksmanagement und die Wirtschaftsförderung geäußert.

Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzqualität-, -quantität, Eingrünung des Plangebiets zum Siedlungsrand, Baumraster), auf Belange des besonderen Artenschutzes (hier insbesondere auf den Untersuchungsumfang der noch durchzuführenden artenschutzrechtlichen Kartierung), auf die Festsetzungen zum Einzelhandel (Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche), auf die Maßnahmen zur Energieeffizienz und auf zu berücksichtigende Belange im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsplanung. Darüber hinaus erfolgten Hinweise zum Brandschutz, zu verkehrstechnischen Belangen sowie zum Katastervermerk des Vermessers.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass

- die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel der aktuellen Rechtsprechung entsprechend hinsichtlich der Regelung der Verkaufsfläche angepasst wurden
- die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche nunmehr als SO-Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von jeweils mindestens 3,0 m zu belasten ist, festgesetzt wurde
- die Hinweise zur Erarbeitung der Erschließungsplanung entsprechende Berücksichtigung fanden.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 21.12.2009 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert.

18 Träger öffentlicher Belange, die Fachabteilungen des Landes, zwei Nachbargemeinden sowie die Max-Planck-Gesellschaft und die Fraunhofer-Gesellschaft äußerten sich zum Bebauungsplan-Entwurf. 9 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes sowie die beiden Nachbargemeinden hatten keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 2 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Immissionsschutzes und auf Belange des besonderen Artenschutzes. Darüber hinaus erfolgten Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung und zur Berücksichtigung von Leitungsbeständen.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass in die Planzeichnung die Aufnahme des Hinweises zum Artenschutz erfolgte.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

13 Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 21.12.2009 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert.

11 Fachbereiche äußerten sich zum Bebauungsplan-Entwurf. Davon hatten zwei Fachbereiche keine Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen.

Während der Beteiligung der städtischen Fachbereiche haben sich u.a. der Bereich Umwelt, und Natur, Grünflächen, Stadtentwicklung/Verkehrsplanung, Verkehrsanlagen, Straßenverkehr, Feuerwehr, Haushalt und Wirtschaftsförderung geäußert.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass

- die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel in Bezug auf die Regelung der Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundfläche geändert wurden
- die Festsetzung zur Geschossfläche gestrichen wurde
- die Festsetzung der Oberkante (OK) als Höchstmaß über Geländeoberkante festgesetzt wurde sowie ausnahmsweise das Überschreiten der OK durch einzelne technische Dachaufbauten festgesetzt wurde
- die grünordnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzdichte ergänzt wurden
- die Festsetzung zur Größe der Baumscheiben gestrichen wurde (die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrages (Freiflächengestaltungsplan))
- die Textfestsetzung hinsichtlich der Fassadenbegrünung gestrichen wurde
- die Textfestsetzung zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten hinsichtlich der Ausführung des Auf- und Unterbaus konkretisiert wurde
- die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierung in die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext.

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Durchführungsvertrag soll im Falle einer Planreife nach § 33 BauGB die zügige Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ gefasst werden und dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

#### Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan