



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 97 "Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße", Teilbereich "An der Großbeerenstraße Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung"**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	10.02.2011
	Eingang 902:	10.02.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.03.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“, Teilbereich „An der Großbeerenstraße“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern (siehe Anlage 1).
2. Die Festlegung der Priorität für das Änderungsverfahrens entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2011 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung soll erst im weiteren Aufstellungsverfahren bestimmt werden.

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- und Verfahrenskosten**

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 im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten**

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2012 zu rechnen.

Realisierungskosten sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

### **Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“, Teilbereich „An der Großbeerenstraße Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“, Teilbereich „An der Großbeerenstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

Im Norden: Großbeerenstraße  
Im Osten: Neuendorfer Straße  
Im Süden: Grundstücke nördlich der Bahnhofstraße  
Im Westen: Bahnhofstraße

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1).

### **Bestehende Situation**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil Potsdams im Stadtgebiet Drewitz. Zwischen der Bahnhofstraße und der Neuendorfer Straße grenzen die Grundstücke des Geltungsbereiches direkt südlich an die Großbeerenstraße an. Die Großbeerenstraße ist eine der wichtigsten Haupterschließungsstraßen für Potsdam. Westlich des Plangebietes verläuft die Wetzlarer Bahn mit dem Bahnhof Drewitz, daran schließt sich die Medienstadt Babelsberg an.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen teilweise den Charakter eines Gewerbegebietes auf, das durch die Nutzungen Autohandel, Elektroanlagenverkauf, Büros, Getränke- und Tierfuttermärkte, Baumaschinenverleih sowie einen Lebensmittelmarkt gekennzeichnet ist. Zwischen den gewerblichen Nutzungen befinden sich einzelne, teilweise mehrgeschossige Wohnhäuser.

Südlich des Plangebiets befindet sich an der Bahnhofstraße zunächst ein mit Kleingärten, Wochenendhäusern und Wohngebäuden geprägter Bereich, bevor sich das in Plattenbauweise errichtete Gebiet „Am Stern“ mit dem Johannes-Kepler-Platz anschließt, welcher mit seinen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und den ergänzenden Nutzungen im Dienstleistungsbereich, der Kultur und der Bildung ein wichtiges Nahversorgungszentrum darstellt und entsprechend im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam als Stadtteilzentrum „Stern“ eingestuft ist.

Sowohl der seit dem 04.10.2001 wirksame Flächennutzungsplan als auch der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan (Entwurf, Stand: 05.03.2008) stellen das Gebiet als gemischte Baufläche dar.

### **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

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

Das Einzelhandelskonzept wurde erst nach Satzungsbeschluss zum derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“ erstellt, so dass dessen Festsetzungen und die zwischenzeitlich stattgefundenen Ansiedlungen teilweise von den Zielen des Einzelhandelskonzeptes abweichen.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

### **Planungsziele**

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Er dient u. a. der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam und wird auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Ziel der Planung ist es, die im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Das nahegelegene Stadtteilzentrum „Stern“ soll in seiner Zentralitätsfunktion gestärkt und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden.

Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten (Potsdamer Liste) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich gesichert werden. Der Umgang mit den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt, Tierfutterbedarf) soll unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen und rechtlichen Rahmenbedingungen im Aufstellungsverfahren bestimmt werden. Dabei wird u. a. zu prüfen sein, ob der Leitsatz 10 des Einzelhandelskonzeptes (zum Schutz des gegenwärtigen Bestandes auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) Beachtung finden kann.

### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“, Teilbereich „An der Großbeerenstraße“ 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) liegen vor, zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen sowohl dem wirksamen Flächennutzungsplan als auch dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“, Teilbereich „An der Großbeerenstraße“ aus künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Siehe Anlage - Geltungsbereich