



**Betreff:**

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm" Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	23.12.2011
	Eingang 902:	28.12.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.01.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ entschieden (s. Anlagen 1A, 1B und 1C).
2. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (s. Anlage 4) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ wird gemäß § 10 i. V. m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlagen 2 und 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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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.)

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen, so dass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Folgekosten

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen angenommen. Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

Kostenposition	Geschätzter jährlicher Aufwand in €	Finanzierung durch Produktkonto
Instandhaltung öffentl. Erschließungsanlagen	ca. 5.000 €	lfd. Aufwand 5410003

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Kurzeinführung

### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

Anlage 1A:	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	(8 Seiten)
Anlage 1B:	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange (förmliche Beteiligung)	(10 Seiten)
Anlage 1C:	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange (erneute förmliche Beteiligung)	(19 Seiten)
Anlage 2:	Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 3:	Begründung	(139 Seiten)
Anlage 4:	Durchführungsvertrag	(6 + 14 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 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ gefasst (DS 07/SVV/0641). 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.

Der Vorhabenträgerin, die Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG, übernimmt alle Verpflichtungen aus dem Vorhaben.

#### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 11.04.2011 bis 13.05.2011 durchgeführt.

Eine Bürgerin kritisiert in ihrer Stellungnahme die Aktualität des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens von 2007. Im Weiteren wurde bezweifelt, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausreichen, um den durch das Vorhaben ausgelösten Eingriff, auch im Hinblick auf die betroffenen Arten, auszugleichen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die bestehenden Wissenschaftseinrichtungen ein hoher Bedarf an gastronomischen Einrichtungen sowie besonderen Angeboten („Bio-Discounter“) bestehe, der in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei.

Die Stellungnahme wurde geprüft und ist in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Für die Realisierung eines Lebensmittel-Nahversorgungsbereichs besteht nach Auffassung der Verwaltung aus den angrenzenden Einrichtungen der Universität Potsdam und des Wissenschaftsparks Golm sowie aus dem benachbarten Wohngebiet eine deutliche Nachfrage, zumal der Ortsteil Golm weiterhin keine eigene Lebensmittelversorgung aufweist. Seit 2007 sind weder in Golm, noch in Eiche Entwicklungen in einem Umfang erfolgt, welcher auf eine wesentlich geänderte Bedarfslage schließen ließe. Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam wird das Vorhabengebiet als Zentraler Versorgungsbereich „Potenzielles Nahversorgungszentrum Golm / Eiche“ dargestellt.

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Festsetzungen im Plangebiet sowie externe Maßnahmen im näheren Umfeld (dauerhafte Nutzungsextensivierung von 24.000 m<sup>2</sup> intensiver Landwirtschaftsfläche, Anlage eines Zauneidechsenhabitats) ausgeglichen werden. Da die externen Maßnahmen als vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen (CEF-Maßnahmen) kann für die betroffenen Arten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind (im ersten Vollgeschoss auf der Fläche A-B-C-D-A) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Das Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment steht einem Angebot von biologisch erzeugten Lebensmitteln nicht entgegen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass derartige Produkte bei entsprechender Kundennachfrage auch angeboten werden. Eine entsprechende planungsrechtliche Regelung ist nicht erforderlich.

#### Ergebnis:

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“.

#### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.12.2009 bis zum 05.02.2010. An der Planung wurden insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Interessen durch die Planung berührt sein könnten, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen insgesamt 17 Stellungnahmen zur Planung ein. Davon hatten 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die beiden Nachbargemeinden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise, waren in ihren Belangen nicht betroffen bzw. äußerten ihre Zustimmung zur Planung. Bei denjenigen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die geplante Anlieferzone des Nahversorgers, die Verkaufsfläche und die nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Nahversorgungseinrichtung sowie auf naturschutzrechtliche Belange wie die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung und den besonderen Artenschutz (Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West (jetzt LUGV)).

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

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen

Die Anlieferzone des Nahversorgungsgebäudes wurde nach erneuter Überarbeitung der Vorhabenplanung wieder auf die Westseite des Gebäudes verlegt und ist somit gegenüber der geplanten Wohnbebauung baulich und schalltechnisch abgeschirmt. Die entsprechenden Vorhabenpläne sind Anlage zum Durchführungsvertrag.

Die Bedenken des LUGV, dass durch die Streichung der Obergrenze für die Verkaufsfläche, auch das schalltechnische Ergebnis beliebig ist, können ausgeräumt werden. Da die Festsetzung einer gebietsbezogenen absoluten Verkaufsflächenbeschränkung einer eindeutigen Rechtsgrundlage entbehrt, wurde deshalb die zulässige Verkaufsfläche nunmehr im Verhältnis zur zulässigen Grundfläche geregelt. Die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.192 m<sup>2</sup> entspricht der dem schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Größenordnung.

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Reduzierung der Geräuschemissionen des Nahversorgungsstandortes (Nachbarschaftsverträglichkeit) sind Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages, insofern wird dem Hinweis des LUGV Rechnung getragen.

Dem Hinweis des LUGV, die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG bereits auf der Planungsebene zu behandeln, wurde gefolgt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die Maßnahmen im Plangebiet sowie durch externe Kompensationsmaßnahmen (u. a. Anlage ruderaler Wiesenfläche als Habitate für die betroffenen Brutvogelarten, Anlage eines Ersatzhabitats für die Zauneidechsen) ausgeglichen werden. Aufgrund der Anregung des LUGV wurden die für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen externen Flächen von zunächst 10.000 m<sup>2</sup> auf 24.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, zur dinglichen Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den vorgesehenen Flächen.

#### Ergebnis:

Das Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen hat zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung sowie zu Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen geführt:

- Streichung der Geschossfläche (GF) und Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen
- Streichung der Textfestsetzung bzgl. der Mindestgröße von Baumscheiben
- Aufnahme einer Textfestsetzung zur Regelung der zulässigen Verkaufsfläche im Verhältnis zur zulässigen Grundfläche
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Ergänzung der Textfestsetzungen hinsichtlich der Pflanzdichte und –qualität
- Konkretisierung/Ergänzung der Pflanzlisten
- Aufnahme eines Hinweises zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften
- Verlegung der Anlieferzone von der Nord- auf die Westseite des Gebäudes
- Erweiterung der Fläche für die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht.

#### Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.04.2011 bis zum 13.05.2011. An der Planung wurden insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt um die erneute Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten/ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung gingen insgesamt 14 Stellungnahmen eingegangen. Neun Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise.

Die wesentlichen Hinweise betrafen den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. So wurde darauf hingewiesen, dass eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG von diesen Verboten nur erteilt werden kann, wenn kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, durch die sichergestellt wird, dass es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Art kommt. Außerdem müssen für den Eingriff zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen.

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

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahme

Der planungsrechtlich zu beurteilende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Maßnahmen im Plangebiet sowie externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden (s.o.). Die Anlage ruderaler Wiesenflächen nordöstlich des Plangebiets erfolgt als vorgezogene, funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), durch die für die betroffenen Brutvogelarten neue Habitate in direkter funktionaler Verbindung zu den verloren gehenden Revieren geschaffen werden. Gleiches gilt für ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen unmittelbar westlich des geplanten Nahversorgungsbereichs. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass i. S. d. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Insgesamt tritt keine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation ein. Mit Schreiben vom 14.09.2011 hat das LUGV für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für den Fang und die dauerhafte Umsetzung von besonders geschützten Arten (Zauneidechsen) sowie für die dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten zugesichert.

Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an dem geplanten Vorhaben begründen sich daraus, dass der Potsdamer Ortsteil Golm trotz erheblicher Siedlungstätigkeit (Wissenschaftspark, Wohnungsbau) weiterhin keine eigene Nahversorgungseinrichtung aufweist und – auch im Hinblick auf weitere geplante Siedlungserweiterungen – ein erheblicher Bedarf an einer angemessenen Nahversorgung besteht. Zudem wird auf das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam verwiesen.

Ergebnis:

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“.

#### Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Nach den o.g. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte eine weitere Planänderung. Aufgrund zwischenzeitlicher Modifizierung der Vorhabenplanung war eine Erhöhung der für das Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzten Oberkante (OK) für bauliche Anlagen von 7,5 m auf 8,0 m als Höchstmaß über Gelände erforderlich. Da durch diese Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, konnte die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die allgemeine Öffentlichkeit ist von der Änderung nicht betroffen.

Die beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam äußerten keine Bedenken gegen die Planänderung.

#### Ergebnis:

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gefolgt wird, kann dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden und der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt werden.

#### Anlagen

Anlage	Berechnungstabelle Demografieprüfung	
Anlage 1A:	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	(8 Seiten)
Anlage 1B:	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange (förmliche Beteiligung)	(10 Seiten)
Anlage 1C:	Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange (erneute förmliche Beteiligung)	(19 Seiten)
Anlage 2:	Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 3:	Begründung	(139 Seiten)
Anlage 4:	Durchführungsvertrag	(6 + 14 Seiten)