



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 "Potsdamer Straße" und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", Teilbereich Potsdamer Straße/Rückertstraße

| | | |
|---|------------------|------------|
| Einreicher: GB Stadtentwicklung und Bauen | Erstellungsdatum | 05.01.2012 |
| | Eingang 902: | 06.01.2012 |
| | 4/46 | |

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 135 „Potsdamer Straße“ ist als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen (s. a. Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ ist entsprechend den Zielen des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008) zu ändern (s. a. Anlage 2).
3. Die erforderliche Prioritätenfestlegung zu diesen Planverfahren soll erst im weiteren Verfahren erfolgen.

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung der Planverfahren fallen keine externen Planungskosten an, da die Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet werden sollen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung der Planverfahren fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür in der Verwaltung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die in der Verwaltung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen können aufgrund der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele (Sicherung städtebaulicher Qualitäten) nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich keine Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

A Abgrenzung des Geltungsbereiches

zu Pkt. 1

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Potsdamer Straße“ soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle Flurstücke entlang der Potsdamer Straße, einem Teil der Marquardter Chaussee, der Rückertstraße, der Hugstraße und der Bornstedter Straße in einer Entfernung von ca. 100 m von der Straßenmitte, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB, dem sog. unbeplanten Innenbereich zu beurteilen sind (Anlage 1 und zugehöriger Beiplan).

Die durch Bebauungspläne überplanten Bereiche sowie Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nicht geregelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 33 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) dargestellt.

zu Pkt. 2

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", Teilbereich Potsdamer Straße/ Rückertstraße, 3. Änderung soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete MI mit den folgenden Flurstücken 553 tlw., 554 tlw., 828, 831, 832, 833, 835, 836, 822, 839, 814, 841, 843, 846, 848, 849, 1045 tlw., 1467, 1466, 1035, 856, 964, 857, 826, 858, 860, 861, 862, 863, 865, 868, 869, 871, 872, 876, 877, 813, 873, 878, 887, 949, 889, 890, 892, 1073 tlw., 1076 tlw., 1078 tlw., 1098, 1061, 1060, 1081 tlw., 1082 tlw., 1083, 1084, 1085 tlw., 1086, 1089, 1090 tlw., 1091, 1093 tlw. und 1579 der Flur 5 auf der Gemarkung Bornim.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 2) dargestellt.

B Bestehende Situation

Die Potsdamer Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsstraßen der Landeshauptstadt Potsdam. Sie verbindet das Stadtzentrum Potsdams über die Bornstedter Straße mit den nordwestlich gelegenen Stadtteilen Bornstedt und Bornim und führt über die Rückertstraße und die Marquardter Chaussee (B 273) zur Bundesautobahn BAB 10 (Berliner Ring).

Die in die Potsdamer Straße übergehende Bornstedter Straße ist auf der östlichen Straßenseite gegenüber des Bornstedter Sees durch einen breiten Grünbereich mit dichtem Baumbestand geprägt. Östlich dieses Grünstreifens liegt ein Wohngebiet, welches separat über den Reiherweg von der Bornstedter Straße aus erschlossen wird.

Der östliche Teil der Potsdamer Straße, im Bereich des Siedlungsgebietes Bornstedt ist bis zur Amundsenstraße durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. In diesem Straßenabschnitt befindet sich auch der im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegte Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree / Umgebung“. Im weiteren Verlauf der Potsdamer Straße zwischen Amundsenstraße und Florastraße befinden sich entlang der nördlichen Straßengrenze großflächige Gewerbeansiedlungen, wie Tankstellen und Discounter sowie Wohnbebauung. Der daran anschließende Straßenabschnitt im Bereich des Siedlungsgebietes Bornim ist durch eine dörfliche, hofartige Bebauung mit Nebengebäuden und großzügigen Grundstücken geprägt. Auf der südlichen Straßenseite ab Einmündung Amundsenstraße befindet sich das Waldgebiet „Katharinenholz“, welches sich fast bis zur Einmündung der Potsdamer Straße in die Rückertstraße erstreckt.

Die Potsdamer Straße geht an ihrem westlichen Ende in die Rückertstraße über, diese führt nach Norden durch das Siedlungsgebiet Bornim mit seiner dörflich geprägten straßenbegleitenden, hofartigen Bebauung zur Marquardter Chaussee.

An die Potsdamer Straße grenzen folgende Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg" (rechtsverbindlich seit 1993)
- Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", westlicher Teilbereich, 1. Änderung Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 2005)
- Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg", östlicher Teilbereich, 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 2003)
- Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ (rechtsverbindlich seit 2006)
- Bebauungsplan Nr. 114 "Potsdamer Straße/Am Raubfang" (Aufstellungsbeschluss von 2007)
- Bebauungsplan 34-2 „Katharinenholzstraße/Amundsenstraße“ (Aufstellungsbeschluss von 2009)
- Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ (Auslegungsbeschluss von 1996)

Die übrigen angrenzenden Flächen sind dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

C 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 die Aufstellung bzw. Änderung der Bebauungspläne dar. Seine Ziele werden über die Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich rechtsverbindlich umgesetzt.

Die Potsdamer Straße hat aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit und der Eigenart der städtebaulichen Umgebung eine besondere Lagegunst für den Einzelhandel, insbesondere für den Lebensmittel-Einzelhandel (Discounter). Aufgrund dessen ist entlang der Potsdamer Straße ein Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsinteresse ebensolcher Betriebe vorhanden. Insbesondere Flurstücke, welche an Kreuzungspunkten zwischen Haupt- und Nebenstraßen liegen bzw. großzügig geschnittene Grundstücke stellen ein Gefährdungspotenzial dar.

In Anbetracht des Einzelhandelbestandes entlang der Potsdamer Straße können zukünftige zusätzliche Ansiedlungen bei einer summativen Betrachtung zu negativen Fernwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree/Umgebung“ und die Einkaufsinnenstadt führen. Mit der Bauleitplanung soll die Entwicklung des Einzelhandels entlang der Potsdamer Straße gesteuert und die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden.

Im Flächennutzungsplan ist ein großer Teil, der an die Potsdamer Straße, die Bornstedter Straße, Hugstraße, Rückertstraße und Marquardter Allee angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist ein Gefährdungspotential für die Ansiedlung von Einzelhandel gegeben.

Bereiche, welche gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind und im 100m – Bereich der o.g. Straßen liegen, stellen ein Gefährdungspotential für die Ansiedlung von Einzelhandel dar und sollen über die Steuerungsmöglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB gesichert werden. Diese Bereiche liegen schwerpunktmäßig an dem östlichen Teil und westlichen Ende der Potsdamer Straße sowie im Bereich der Bornstedter Straße, Hugstraße, Rückertstraße und Marquardter Chaussee.

An der Potsdamer Straße befinden sich fünf Bebauungspläne, davon sind der Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg" mit seinen zwei Änderungen und der Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ rechtsverbindlich. Im Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ sind straßenbegleitend zur Potsdamer Straße und zur Rückertstraße Mischgebiete festgesetzt, deren textliche Festsetzungen keine Regelungen zum Einzelhandel nach dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam enthalten. Durch die vorhandene dörfliche Bebauungsstruktur mit großzügigen Grundstücken und einer hofartigen Bebauung mit Nebengebäuden ist in diesen Bereichen ein Gefährdungspotential für die Ansiedlung von Einzelhandel vorhanden.

Im Bebauungsplan Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ sind an der Potsdamer Straße zwei Mischgebiete festgesetzt, welche keine Regelungen zum Einzelhandel enthalten, jedoch ist aufgrund der vorhandenen kleinteiligen und denkmalgeschützten Bausubstanz nicht mit einer Gefährdung dieser Flächen durch Einzelhandelsansiedlungen zu rechnen.

Weiterhin befinden sich an der Potsdamer Straße drei Bebauungspläne, die sich noch im Verfahren befinden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114 „Potsdamer Straße/Am Raubfang“ wurde im Jahre 2007 gefasst. Ziel der Planung ist es, die Fläche zu einem attraktiven Mischgebiet zu entwickeln und die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße/ Amundsenstraße“ wurde im Jahr 2009 gefasst und enthält für die festgesetzten Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes.

Die verbleibenden Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 34 „Katharinenholzstraße/Ribbeckstraße“ befinden sich noch im Aufstellungsverfahren, bei Weiterverfolgung sollen die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes ergänzt werden.

D Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Potsdamer Straße“ soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden und im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Er dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten (Potsdamer Liste) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich gesichert werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollen flächenbeschränkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein.

Der im östlichen Teil der Potsdamer Straße liegende zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree/Umgebung“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 135 „Potsdamer Straße“, zentrale Versorgungsbereiche dienen entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzeptes vorzugsweise der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel.

Die Steuerung des Einzelhandels nach dem Einzelhandelskonzept ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 "Bornim-Hügelweg" und seine zwei Änderungen über eine 3. Änderung zu übernehmen; zentrenrelevanter Einzelhandel (Potsdamer Liste) ist in den festgesetzten Mischgebieten entlang der Potsdamer Straße und der Rückertstraße im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen dörflichen, hofartigen Bebauungsstruktur mit großzügigen Grundstücken ist eine Ansiedlung von Einzelhandel in diesen Bereichen ohne eine entsprechende Steuerung nicht auszuschließen.

Eine Überarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 34-1 „Ribbeckstraße/Blumenstraße“ ist aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz im Bereich an der Potsdamer Straße und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks nicht notwendig. Ein Gefährdungspotential für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel wird hier nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 114 "Potsdamer Straße/Am Raubfang" befindet sich derzeit noch im Verfahren, sodass eine Steuerung auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan erfolgt. Im Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße/Amundsenstraße“ ist die Steuerung des Einzelhandels über die textlichen Festsetzungen der Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiet schon erfolgt.

E Gesetzliche Voraussetzungen für die Bebauungspläne

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung dieser Bebauungspläne 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509), liegen vor.

Die Aufstellung der Bebauungspläne ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung.

Anlagen:

Tabelle Demografieprüfung

Plan B-Plan 135

Beiplan zum B-Plan 135

Plan B-Plan 11, 3. Änderung