



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet an der Marquardter Straße", OT Fahrland
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	08.03.2012
	Eingang 902:	08.03.2012
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.04.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland ist entsprechend den Zielen des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008) in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern (s. a. Anlage).

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 des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet werden soll.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens 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

Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland, 1. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland umfasst die Flurstücken 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 97/9 und 97/10, Flur 8 der Gemarkung Fahrland und wird wie folgt begrenzt :

Im Norden :	Flurstück 96	Marquardter Straße
Im Osten :	Flurstück 95	Reiterhof
Im Süden :	Flurstück 98/2 Flurstücke 87, 103/1, 102/1	öffentlicher Weg Ackerfläche
Im Westen :	Flurstück 97/1	Ackerfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Fahrland südlich angrenzend an die Landesstraße L 92 (Marquardter Straße) nur 2,5 km von der Autobahnauffahrt zur BAB 10 Potsdam-Nord entfernt. Es handelt sich um einen ehemaligen Stützpunkt der LPG mit seit Jahren nicht mehr genutzten Stallungen und Ruderalflächen. In einem Teil der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt, Wohnbebauung befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes.

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) bildet die planerische Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland sind die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzt, deren textliche Festsetzungen keine Regelungen zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels enthalten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage dieser Flächen an der Landesstraße L 92 (Marquardter Straße) sowie der bestehenden städtebaulichen Struktur kann ein Ansiedlungsdruck von zentrenrelevantem Einzelhandel auf diesen Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Im Entwurf des Gewerbeflächensicherungskonzeptes ist diese Fläche für eine vorrangige Nutzung durch einfaches Gewerbe/Logistik festgelegt. Das Gewerbeflächensicherungskonzept dient der Konkretisierung des im Jahr 2010 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland ist entsprechend den Zielen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB zu ändern.

Aufgrund des vorhandenen Gefährdungspotentials ist der zentrenrelevante Einzelhandel (Potsdamer Liste) in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland, 1. Änderung auszuschließen. Zentrenrelevante Randsortimente sollen flächenbeschränkt zulässig sein.

Ziel der Planung ist es, die im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam festgelegten zentralen Versorgungsbereiche „potenzielles Nahversorgungszentrum Fahrland“ und „Einkaufsinnenstadt“ zu erhalten und zu entwickeln. Die Zentralitätsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche soll damit insgesamt gestärkt und die Nahversorgung gesichert werden.

Gesetzliche Voraussetzungen

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Anlage:

Geltungsbereich