



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 55 "Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße", 1. Änderung "Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße" und Billigung der Abwägungsergebnisse**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	16.04.2012
	Eingang 902:	16.04.2012
	4/46/466	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ zu billigen (siehe Anlage 3).
2. Den Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ als Satzung unter Billigung der dazugehörigen Begründung (siehe Anlage 1 und 2).

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.)

Die Finanzierung des Bebauungsplanes erfolgte über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

### **Demografieprüfung**

Durch ein Nahversorgungszentrum entstehen Arbeitsplätze. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird, außer von den unmittelbar nördlich angrenzenden Bewohnern, überwiegend als eine Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen wahrgenommen werden.

### **Klimaschutz**

Eine höhere Betroffenheit der Schutzgüter Klima und Lufthygiene infolge des geplanten Nutzungswechsels von einem Mischgebiet zu einem Sonstigen Sondergebiet sind nicht gegeben (Vgl. Anlage 2 der Beschlussvorlage; 1. Anlage der Begründung, S. 6 Punkt 3.3.4 Klima und Lufthygiene).

### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

### **Kurzeinführung**

zum Planungsziel, den wesentlichen Festsetzungen und mit Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse des Beteiligungsverfahrens (sh. Anlage)

- **Anlage 1:** Planzeichnung (1 Seite)
- **Anlage 2:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ (49 Seiten)
- **Anlage 3:** Abwägungstabelle zum Beteiligungsverfahren – Öffentlichkeit und Behörden/ Träger öffentlicher Belange (35 Seiten)

# Abwägungs -und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“

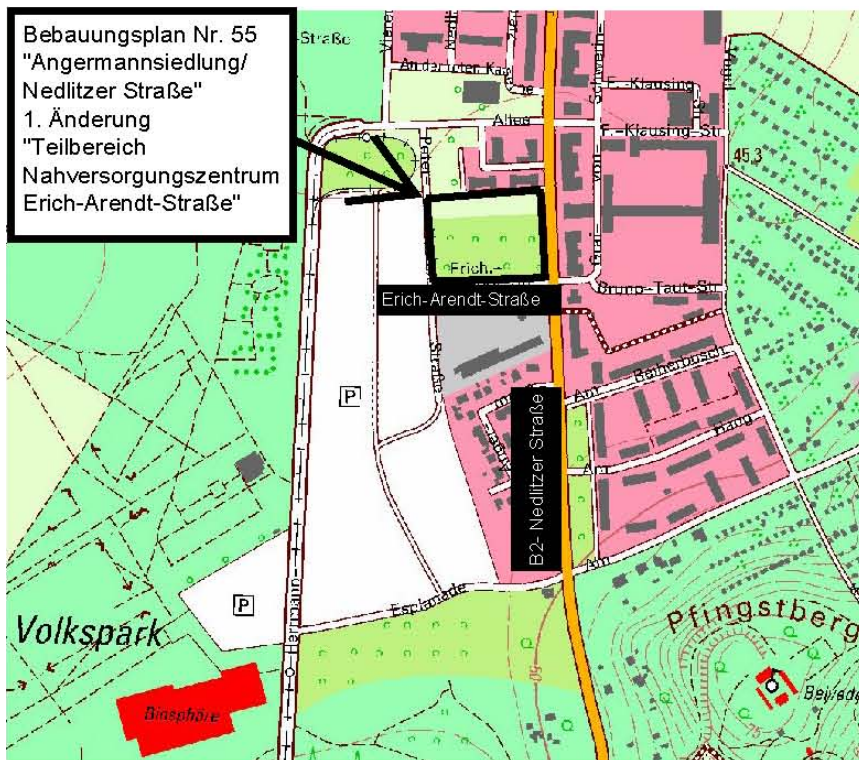
## 1. Kurzeinführung zur Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 03.03.2010 die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung/ Nedlitzer Straße“, für den Teilbereich an der Erich-Arendt-Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB beschlossen (DS 09/SVV/1163). Demzufolge wurde auf die frühzeitige Beteiligung der

**Öffentlichkeit und der** Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.09.2010 bis zum 7.11.2010. Ungefähr im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### 1.1 Planungsziel

Das derzeit rechtskräftig festgesetzte Mischgebiet verbietet planungsrechtlich die im Entwicklungskonzept angestrebte Funktion eines Nahversorgungszentrums für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld mit Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Nedlitz und Neu-Fahrland.



Darum erfolgte eine Änderung zum Sondergebiet „Handel“. Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind die Ansiedlung eines Supermarktes und kleinteiliger Anbieter des täglichen Bedarfes sowie die Ansiedlung von Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiesektor zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten wurden diese Ziele in der Änderungsplanung verfolgt.

### 1.2 Wesentliche Planfestsetzungen

- Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Handel“ ermöglicht die gerade genannten Nutzungen innerhalb eines Nahversorgungszentrums.
- Durch die **L-förmige Anordnung von Gebäuden in geschlossener Bauweise** werden die nördlichen und zukünftig auch westlichen Wohnnutzungen gegen Immissionen durch Verkehrsaufkommen und Anlieferung abgeschirmt. Die **Orientierung der Zu- und Ausfahrten sowie der Stellplätze** zur Erich-Arendt-Straße (Pkw-Zufahrt auch von Nedlitzer Straße möglich) dient dem gleichen Zweck.
- Durch **Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe** (Oberkante 7 m) und die Baukörperausweisung wird eine Gebäudekubatur erreicht, welche sich dem Wohngebiet unterordnet.
- Die **Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche** erfolgt als Verhältniszahl zur Grundstücksfläche. Hierbei entspricht der Faktor 0,8 der zulässigen Grundfläche einer maximalen Verkaufsfläche von 4.100 m<sup>2</sup> für das gesamte Grundstück.
- Im Nahversorgungszentrum sind alle **zentrenrelevante Sortimente** zulässig, die in der Potsdamer Liste des Einzelhandelskonzeptes genannt sind (S. 152). Um die Nahversorgung

zu gewährleisten, sollen jedoch die **Sortimente des täglichen Bedarfs** einen Anteil von mindestens 55 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht unterschreiten.

### 1.3 Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Es gab im Beteiligungsverfahren eine Gruppe von Bürgern, viele darunter Anwohner, die sich unter Angabe unterschiedlicher Gründe gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Handel“ aussprachen. Hierbei lassen sich drei wesentliche Gründe zusammenfassen:

- Die Notwendigkeit eines Nahversorgungszentrums wurde, zumindest in dieser Größenordnung, angezweifelt.
- Der Schutz der Fläche vor Bebauung zugunsten von Erholungszwecken wurde gefordert.
- Der Schutz der Fläche vor Bebauung zugunsten des Naturschutzes wurde gefordert.

Da das Grundstück bereits zuvor rechtskräftig als Baufläche festgesetzt war, der Volkspark Bornstedter Feld für Erholungszwecke in unmittelbarer Nähe liegt und die Notwendigkeit eines Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept nachgewiesen ist, lässt sich diesen Einwänden aus gesamtstädtischer Sicht zugunsten der Beibehaltung der Planung begegnen. Darüber hinaus wurde die Breite des nördlich vorgesehenen Pflanzstreifens von 16 Metern als zu gering erachtet und die mögliche Durchwegung durch diesen Pflanzstreifen für eine mögliche Erschließung des Nahversorgungszentrums von Norden über die nördlich festgesetzte Planstraße D (textl. Festsetzung 4.4) als unnötig kritisiert. Diesen Einwänden wurde nicht entsprochen.

Als besonders erwies sich der Umgang mit dem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand. Bei Begehungen für ein faunistisches Gutachten wurden Zauneidechsen und Brutvögel registriert, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Jedes Bauvorhaben auf dem Plangebiet, auch in einem Mischgebiet, hätte deswegen mit den artenschutzrechtlichen Verboten kollidiert.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Verbote des Artenschutzes zu beachten und können nicht erst im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Grund hierfür ist, dass Bebauungspläne nicht scheinbar eine Zulässigkeit von Vorhaben herstellen dürfen, deren Zulässigkeit aufgrund anderer Verbotstatbestände allgemein ausgeschlossen ist.

Der Artenschutz wurde durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) vertreten. Die langen Verhandlungen über die Möglichkeiten artenschutzrechtlicher Ausnahmen sind mit der letzten Stellungnahme des LUGV vom 1. März 2012 endlich abgeschlossen. Als Lösung des artenschutzrechtlichen Problems wurden Bauzeitenregelungen und die Umsiedlung der Zauneidechsen an ein hierfür geeignetes Gelände fachlich akzeptiert. Diese Lösungen sind in der Begründung dargestellt, die Bauzeitenregelung in der Planzeichnung unter „Hinweise“ vermerkt. Eine für die Baustellendurchführung verbindliche Regelung erfolgt in Kenntnis der spezifischen Bedingungen der Bauvorhaben auf der Grundlage der unmittelbar geltenden rechtlichen Anforderungen des Artenschutzes.

Als zu eng wurde die Reduzierung der Ein- und Ausfahrtbreite A auf 4 m in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1. Die maximale Ein- und Ausfahrtbreite wurde auf 5,1 m heraufgesetzt.

Vorschläge zur Farbigkeit der Dach- und Fassadenflächen zum Schutz der Sichtbeziehungen im Weltkulturerbe wurden nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Hier können beim einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Regelungen unter Anwendung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes getroffen werden.

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme wurde vor der Auslegung eingeholt und fand bereits im Entwurf der Offenlage Berücksichtigung. Im Rahmen der Auslegung wurde keine weitere Stellungnahme abgegeben.

#### **1.4 Innerstädtische Abstimmung**

Der Abwägungstabelle (Anlage 3, S. 29-31) ist zu entnehmen, dass im innerstädtischen Beteiligungsverfahren keine massiven innerstädtischen Dissense aufgetreten sind, die eine Einigung im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erforderlich machen. Hinweise zu Sicherheitsbelangen des Straßenverkehrs und aus brandschutztechnischer Sicht sowie Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren oder anderen Verfahren Berücksichtigung finden. Anderen Hinweisen wurde bereits entsprochen.

**Anlage 1:** Planzeichnung (1 Seite)

**Anlage 2:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße“, Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ (49 Seiten)

**Anlage 3:** Abwägungstabelle zum Beteiligungsverfahren – Öffentlichkeit und Behörden/ Träger öffentlicher Belange (35 Seiten)