



**Betreff:**

öffentlich

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan NEU-ST 01/2 Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz und Beschluss über die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister	Erstellungsdatum	24.04.2002
	Eingang 02:	13.05.2002
	IV.2/68.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.06.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird sowohl über die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung und zur vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan NEU-ST 01/2 „Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz“ und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Anlage 1 entschieden.
2. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz“ wird beschlossen; der dazugehörige Erläuterungsbericht wird gebilligt (siehe Anlage 2).
3. Der Bebauungsplan NEU-ST 01/2 „Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz“ wird einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen; die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlage 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"/> 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:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**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.)

keine

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn Ämter die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzen und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt einstellen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich I
--------------------

Dezernat II
-------------

Geschäftsbereich III
----------------------

Geschäftsbereich IV
---------------------

## **Begründung:**

### **Kurzeinführung zur Beschlussvorlage**

- Billigung der Abwägungsergebnisse
- Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan NEU-ST 01/2 „Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz“

### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 17. September 2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die dazugehörige 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Gegenstand der Planung ist das beabsichtigte Investorenbauvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen seit Anfang der neunziger Jahre leerstehenden Wohngebietsgaststätte "Orion". Das geplante Bauvorhaben beinhaltet bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 6.600 qm insbesondere Einzelhandelseinrichtungen, aber auch Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomienutzungen.

Mit der zügigen Fortführung des Bebauungsplanes NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden. Die Investitionsmaßnahme soll als Motor für die Entwicklung des Wohngebietszentrum als Ganzes dienen. Gleichzeitig kann darüber hinaus ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Der Bebauungsplan NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" steht mit den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung in Einklang. Das Bauvorhaben des Investors ist mit einer Festsetzung als Mischgebiet im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht zulässig, die Festsetzung „Sondergebiet“ ist aufgrund des Vorhabens (großflächiger Einzelhandel) zwingend. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verändert nicht die Grundzüge der Flächenutzungsplanung, sondern konkretisiert sie im besonderen Einzelfall.

### **Darstellung der Ergebnisse seitens der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB**

Im Zeitraum vom 15.10. bis zum 16.11.2001 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" gemäß § 3 Abs. BauGB durchgeführt. Die Bürger wurden über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mittels einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 / 2001, erschienen am 4. Oktober 2001, informiert. Die Träger öffentlicher Belange (einschließlich die betroffenen Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung und die Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom 5.10.2001 über die Offenlegung in Kenntnis gesetzt und erhielten erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Seitens der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen während der Offenlage vorgebracht.

Von den 27 beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben sich 13 zu der Planung geäußert. Die eingegangenen Hinweise haben zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11 geführt. Hier wurde zur Gewährleistung einer hinreichenden Begrünung die Fassadenbegrünung auf alle Außenwandflächen innerhalb des Sondergebietes ausgeweitet sowie eine Steigerung der anzupflanzenden Kletterpflanzen pro laufenden Meter vorgenommen. Die Grundzüge der Planung wurden von dieser Änderung nicht berührt. Aufgrund der direkten Auswirkungen der Festsetzung auf das Baugrundstück wurde jedoch ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB notwendig. Der von der geänderten Planung betroffene Eigentümer hat seine Zustimmung erklärt (siehe Anlage 1, Teil 4).

Weitere grundsätzliche Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange wurden nicht geäußert (siehe Anlage 1, Teil 3).

### **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern die Abwägungsergebnisse gem. der Anlage 1 gebilligt werden, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" einschließlich der vereinfachten Änderung und der Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden.

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

In den Originalunterlagen sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1) Abwägung (Teil 1: frühzeitiges Beteiligungsverfahren, Teil 2: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Teil 3: öffentliche Auslegung, Teil 4, vereinfachtes Änderungsverfahren )
- Anlage 2) 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterung
- Anlage 3) Bebauungsplan NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" mit Begründung

(Die Anlagen dieser Beschlussvorlagen sind nur in der Originalvorlage enthalten)