



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (OT Groß Glienicke)  
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.04.2013
	Eingang 902:	15.04.2013
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
08.05.2013	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 Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (OT Groß Glienicke) entschieden (s. Anlagen 1 bis 5).
2. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan (s. Anlage 8) wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (OT Groß Glienicke) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlagen 6 und 7).
4. Für die Investitionsmaßnahme 47003003 „Erschließung B-Plan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ im OT Groß Glienicke“ wird die außerplanmäßige Auszahlung i.H.v. 400.000 EUR im Haushaltsjahr 2013 genehmigt. Die Deckung erfolgt aus dem Haushaltsrest der Investitionsmaßnahme 0742003990001 „Ausgaben Umlegungsverfahren“ (s. Anlage 9).

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 nicht (vollständig) durch einen Dritten übernommen werden.

Die Höhe der (verbleibenden) Realisierungskosten und deren Finanzierung werden angegeben mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>Finanzierung aus Produktkonto</u>
1. Planstraßen C und D: Straßen, Trink- und Abwasser ca. 1,2 Mio*		5410003 / 0961400
2. öffentliche Grünflächen ca. 40.000		n.n.
3. Flächen für Sportanlagen (Mehrzweckspielfeld) ca. 100.000		n.n.

\*Erläuternd zu Punkt 1:

- 1. Phase ab 2013: Erschließungsplanung und Baulandfreimachung - ca. 50.000 €.
- 2. Phase ab ca. 2015: Herstellung Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen – ca. 240.000 €.
- 3. Phase ab ca. 2017: Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen – ca. 910.000 €.

Für die Erstherstellung der Erschließung wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand auf Grundlage der §§ 127 ff BauGB erhoben, so dass sich die unter 1. genannten Auszahlungen für die Stadt um ca. 800.000 € reduzieren werden. Die Deckung für den verbleibenden Eigenanteil der Stadt erfolgt aus der Investitionsmaßnahme 47003003 „Erschließung B-Plan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ OT Groß Glienicke“.

Die Auszahlungen für die Positionen 2 und 3 werden voraussichtlich ab 2018 anfallen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Fortsetzung der finanziellen Auswirkungen Seite 3

ggf. Folgeblätter

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Fortsetzung zu den finanziellen Auswirkungen:****Realisierungskosten (Fortsetzung)**

Die durch die Abschöpfung der Umlegungsvorteile zu erwartenden Einnahmen werden im Baulandumlegungsverfahren die Verfahrens- und Sachkosten decken.

Durch den Bebauungsplan entsteht auf bisher nicht bebaubaren Grundstücken der Landeshauptstadt Potsdam Planungsrecht, das künftig eine bauliche Nutzung ermöglicht. Eine Veräußerung erschlossener Grundstücke würde zu Einnahmen im Haushalt führen.

**Folgekosten**

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Personalkosten) angenommen.

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung werden angegeben mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>Finanzierung aus Produktkonto</u>
Instandhaltung öffentlicher		
Erschließungsanlagen	ca. 15.000	5410003 / 5221200
Pflege öffentlicher Grünflächen	ca. 4.200	5510000 / 5221100
Pflege Straßenbäume und		
Straßenbegleitgrün	ca. 3.730	5410002 / 5221100
Pflege Mehrzweckspielfeld	ca. 3.400	5510000 / 5221900

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Ggf. kann sich mit der Realisierung des Bebauungsplans der Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen ergeben, der mit den vorhandenen Kapazitäten in Groß Glienicke nicht abgedeckt werden kann. Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS 12/SVV/0703) findet auf den Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ aufgrund dessen Verfahrensstand jedoch keine Anwendung. Der Ausbau oder Erweiterung vorhandener Kitaeinrichtungen wäre bei Bedarf aus Haushaltsmitteln der Stadt zu finanzieren.

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
2	0	1	0	0	<b>80</b>	<b>mittlere</b>

### Kurzeinführung

#### Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

Die Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, enthalten folgende Anlagen:

Anlage 1:	Abwägungsvorschlag Behörden – 1. Beteiligung	(15 Seiten)
Anlage 2:	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 1. Beteiligung	(85 Seiten)
Anlage 3 :	Abwägungsvorschlag Behörden – 2. Beteiligung	(12 Seiten)
Anlage 4:	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 2. Beteiligung	(31 Seiten)
Anlage 5:	Abwägungsvorschlag Behörden – 3. Beteiligung	(11 Seiten)
Anlage 6 :	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 7 :	Begründung	(244 Seiten)
Anlage 8:	Städtebaulicher Vertrag	(48 Seiten)
Anlage 9:	Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt	(2 Seiten)

*Hinweis zu den Plänen: Der Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*

### Zu den Beschlusspunkten 1-3:

#### **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

##### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2011 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 "Potsdamer Chaussee" (OT Groß Glienicke) gefasst (DS 11/SVV/0604). Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes unter Steuerung des Einzelhandels und zur Schaffung von Baurechten auf Wohnbauflächen.

##### Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden im Dezember 2011 / Januar 2012 und erneut im August/September 2012 durchgeführt:

Die Träger öffentlicher Belange sind insgesamt dreimal an der Planung beteiligt worden: im April/Mai 2011, von Dezember 2011 bis Januar 2012 und erneut im August / September 2012.

#### **Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

##### **Anlage 1 – Abwägungsvorschlag zu den Ergebnissen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand April 2011:**

In der Zeit vom 20.04.2011 bis 23.05.2011 wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzbehörden (kein TÖB) zum Bebauungsplanentwurf, Stand April 2011 am Verfahren beteiligt. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen, in denen von 9 Behörden wiederum keine Bedenken gegen die Planung erhoben wurden. Bei den 7 Behörden, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die inhaltlichen Äußerungen in den Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Immissionsschutzes, des besonderen Artenschutzes und auf die Festsetzungen zum Einzelhandel.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand April 2011 eingegangenen Stellungnahmen:

Die Anregungen wurden geprüft sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Die Planung wurde u.a. dahingehend geändert, dass eine stärkere Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Festsetzungen im Sondergebiet "Nahversorgung" und im östlich angrenzenden Mischgebiet erfolgte.

**Anlagen 2 und 3 – Abwägungsvorschlag zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand Juni 2011**

In der Zeit vom 12.12.2011 bis 16.01.2012 wurde der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 16 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen zum Einzelhandel. Insbesondere wurden die Erforderlichkeit und Rechtmäßigkeit für die Festsetzung des Sondergebietes "Nahversorgung" in Zweifel gezogen. Belange des Natur- und Artenschutzes und des Immissionsschutzes wurden ebenso vorgetragen wie Äußerungen zur Erschließung der Baugebiete.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung haben sich insgesamt 8 von den 24 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden inhaltlich zur Planung geäußert; 3 von ihnen haben mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Bei den 16 Behörden, die sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorlagen.

Zwei Behörden (IHK Potsdam und Bezirksamt Spandau) haben insbesondere Bedenken gegen die Planung des Sondergebietes "Nahversorgung" vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand Juni 2011 eingegangenen Stellungnahmen:

Die von den Bürgern und einigen Behörden gegen die Festsetzung des Sondergebietes "Nahversorgung" vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken sind aus Sicht der Verwaltung unbegründet. Der zu erwartende Anstieg der Einwohnerzahl in Groß Glienicke rechtfertigt die Sicherung von zusätzlichen Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Die Bebauungsdichte des Sondergebietes und die Inhalte der Festsetzungen zu Warensortimenten etc. sind aus den Darstellungen des zwischenzeitlich beschlossenen Flächennutzungsplans entwickelbar und entsprechen auch dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen in mehreren Verkehrsgutachten und Einzelhandelsgutachten untersucht. Im Ergebnis wurde mit Rücksicht auf die ortsansässigen Bestandsbetriebe auf die ursprünglich geplante Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters verzichtet. Die Planung erzeugt keine Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereichs sondern stärkt durch die Veränderungen letztlich den Versorgungsbereich insgesamt (Funktionsfähiger Handel durch Veränderung, Umstrukturierung und Konkurrenz).

Alle vorgetragenen Änderungen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen. Im Ergebnis wurde die Planung erneut geändert. Die Änderungen betrafen u.a. Festsetzungen zu Gebäudehöhen, überbaubaren Grundstücksflächen, Immissionsschutz und die Abgrenzung von Flächen, für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Begründung wurde entsprechend der vorgetragenen Änderungen fortgeschrieben.

**Anlagen 4 und 5 – Abwägungsvorschlag zu den Ergebnissen der 2. (eingeschränkten) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand Juni 2012**

Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung zum Entwurf, Stand Juni 2011 wurde – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung – eine erneute (eingeschränkte) Auslegung vom 24.08.2012 bis 14.09.2012 durchgeführt. Gegenstände der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegungen waren:

- Änderungen der westlichen Baugrenze im neu gegliederten WR 1,
- Gliederung der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete zur Bestimmung der Flächen, in denen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind,
- Kennzeichnung von Flächen, die von Terrassen freizuhalten sind – betrifft die Grundstücke der Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und 20,
- Ersetzen des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Oberkante (OK)“,
- Änderungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- Neue Festsetzung zur Bauweise der Stellplatzanlage mit Asphaltbelag,
- Neufassung der grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 (redaktionell-klarstellend),
- Redaktionelle Anpassungen in den textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 6 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen erneut auf die Festsetzungen des Sondergebiets „Nahversorgung“ sowie die Größen der Planstraßen C und D.

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden 22 Behörden und Träger öffentlichen Belange über die Änderungen informiert. 12 Behörden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. 3 Behörden haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen wird, dass auch diese der Planung zustimmen. Das Landesamt für Umwelt, Verbraucherschutz und Gesundheit hatte zunächst Forderungen zur Fortschreibung des Umweltberichts in Bezug auf den Artenschutz gestellt. Das Bezirksamt Spandau und die IHK verwiesen auf die bereits geäußerten Bedenken gegen die Ausweisungen des Sondergebiets „Nahversorgung“. Seitens des Landesbetriebs Straßenwesen wurden Anregungen zur Konkretisierung der Abstände zwischen Pflanzungen und Verkehrsflächen vorgetragen.

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

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Die vorgetragenen Stellungnahmen betreffen überwiegend nicht solche Planinhalte, die Gegenstand der erneuten, auf die Planänderungen beschränkten Beteiligungsverfahren waren. Die Abwägungsargumentation der Rechtmäßigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit insbesondere der Festsetzungen des Sondergebiets „Nahversorgung“ wird beibehalten.

Entsprechend der Auswertung der Verwaltung sind aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen der Planung erforderlich, lediglich die textliche Festsetzung 1.2 wird redaktionell geändert (Angaben zum Mindestabstand der Pflanzungen an Verkehrsflächen werden präzisiert). Die Pflanzenliste mit lediglich empfehlendem Charakter für den Bebauungsplan wird ebenfalls geringfügig redaktionell geändert, ohne Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

#### Zu Beschlusspunkt 4:

Aufgrund der Durchführung des Umlegungsverfahrens ist eine zeitnahe Herstellung der Erschließung rechtlich geboten. Im aktuellen Haushalt sind Mittel für die Investitionsmaßnahmen zwar nicht eingeplant; zur Gewährleistung der kurzfristigen Finanzierung können jedoch Haushaltsreste aus der Investitionsmaßnahme 0742003990001 „Ausgaben Umlegungsverfahren“ verwendet werden. Hierfür ist die Übertragung von Haushaltsresten in Höhe von 400.000 € aus der Investitionsmaßnahme „Ausgaben Umlegungsverfahren“ auf die Investitionsmaßnahme 47003003 „Erschließung B-Plan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ im OT Groß Glienicke“ erforderlich.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt, der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ (OT Groß Glienicke) gefasst und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt werden.

Die Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, enthalten folgende Anlagen:

Anlage 1:	Abwägungsvorschlag Behörden – 1. Beteiligung	(15 Seiten)
Anlage 2:	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 1. Beteiligung	(85 Seiten)
Anlage 3 :	Abwägungsvorschlag Behörden – 2. Beteiligung	(12 Seiten)
Anlage 4:	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 2. Beteiligung	(31 Seiten)
Anlage 5:	Abwägungsvorschlag Behörden – 3. Beteiligung	(11 Seiten)
Anlage 6 :	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 7 :	Begründung	(244 Seiten)
Anlage 8:	Städtebaulicher Vertrag	(48 Seiten)
Anlage 9:	Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt	(2 Seiten)

*Hinweis zu den Plänen: Der Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*