



**Betreff:**

öffentlich

**Auslegungsbeschluss zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 16 Zeppelinstr., Kastanienallee**

Erstellungsdatum 22.08.2001

Eingang 02: \_\_\_\_\_

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
12.09.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
25.09.2001	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
27.09.2001	Ausschuss für Recht, Sicherheit, Ordnung, Umweltschutz		
10.10.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 "Auslegungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 BauGBMaßnG öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1, 1a 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"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<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

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

**Begründung:**

# Anlage 1

## Kurzeinführung

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

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.12.1997 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 16 "Zeppelinstraße/Kastanienallee" beschlossen.

Als die wesentlichen Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt:

- Errichtung eines stadtnahen, qualitativ hochwertigen Wohnstandortes
- Errichtung eines Einzelhandelszentrums entlang der Zeppelinstraße, verbunden mit Dienstleistung
- Bildung von Blockkanten zur Zeppelinstraße
- Schaffung eines durchgängigen öffentlichen Ufergrünzugs entlang der Havel
- Schaffung von Blickbeziehungen zur Havel und zur Halbinsel Hermannswerder

Vorhabenträger ist die BBI Bau & Boden Investitionsgesellschaft mbH, Bayreuth, vertreten durch die Momper Projektentwicklungs GmbH, Berlin.

Gegenstand der Planung ist die städtebauliche Fassung und qualitative Gestaltung der Eingangssituation in die Brandenburger Vorstadt im Bereich Zeppelinstraße/Kastanienallee mit den Inhalten Einzelhandel und Dienstleistung entlang der Zeppelinstraße, Dienstleistung und ggf. Altenwohnen in Richtung Kastanienallee, hochwertiges, zur Havel hin orientierendes Wohnen im rückwärtigen Bereich und der Einrichtung des öffentlichen Uferwanderwegs in Fortführung der städtischen Uferkonzeption.

#### Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 28.11.1996 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 07.03.1997 wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, weil die Planung zur städtebaulichen Ordnung des sensiblen Bereiches am Rande der Innenstadt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18. Mai bis 21. Juni 1999. An der Planung wurden insgesamt 31 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein könnten, beteiligt.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 19 Stellungnahmen zur Planung ein. Diese bezogen sich auf die Fragen zur verkehrlichen Erschließung, zur Immissionsvorbelastung, zu grünordnerischen Belangen, zu denkmalpflegerischen Aspekten und zur zulässigen Dimensionierung der Einzelhandelsflächen bezüglich des SB-Marktes.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

## eingegangenen Schreiben

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft; sie sind in den Abwägungsprozess eingegangen. Vor dem Hintergrund, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht, haben bzw. werden die formulierten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung erfahren.

Zum Thema der verkehrlichen Erschließung ist das Verkehrsgutachten aktualisiert worden. Es belegt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes mit nur geringen Auswirkungen auf die Zeppelinstraße möglich ist. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen werden technische Detaillösungen in die Planung integriert und im weiteren bauaufsichtsrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

Zum Thema Immissionsschutz wurden inzwischen weitere präzisierende schalltechnische Untersuchungen ausgelöst, die den Hinweisen zu eventuellen Lärmvorbelastungen durch den Yachthafen und die Nachbarschaft zur EVP nachgegangen sind. Entsprechende textliche Festsetzungen sind formuliert worden.

Bezüglich der Hinweise zu den grünordnerischen Belangen sind der Grünordnungsplan und die Umweltverträglichkeitsstudie geprüft worden. Als Leitlinie der Realisierung wird die optimierte landschaftsräumliche Einbindung im Vordergrund stehen. Dieses Ziel findet Unterstützung durch die Reduzierung des geplanten Eingriffs.

Die Planung ist schon im Vorfeld (z. B. während des Architektenworkshops) bezüglich eventueller denkmalpflegerischer Belange geprüft worden. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist so strukturiert worden, dass mögliche Sichtbezüge von Sanssouci in die Havellandschaft nicht tangiert werden. Der Hinweis auf den rechtlich einwandfreien Umgang mit eventuellen Bodendenkmalen ist aufgegriffen worden.

Die Frage nach der zulässigen Dimensionierung der Verkaufsflächen am geplanten Einzelhandelsstandort Zeppelinstraße/Kastanienallee ist mit den Verbänden und der interessierten Fachöffentlichkeit diskutiert worden. Im Auftrag der Stadt ist ein gesamtstädtisches Gutachten zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam erstellt worden, das auch Aussagen zum Bereich der Brandenburger Vorstadt trifft. Die auf Basis des Gutachtens entwickelten Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind am 04. Juli 2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die entsprechenden Festlegungen zur Dimensionierung der Verkaufsflächen im geplanten SB-Warenhaus sind in die Planung aufgenommen worden.

## Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans gefasst werden.

## Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Bestandteil der Original-Anlagen ergänzend die Anlagen enthalten:

- Beteiligungsübersicht (Darstellung der Ergebnisse frühzeitiger Beteiligungsverfahren, Anlage 1a)
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung, Grünordnungsplan mit Begründung (Anlage 2)

