



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 150 "Am Bisamkiez", Aufstellungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.08.2015
	Eingang 922:	14.08.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
09.09.2015		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 150 "Am Bisamkiez" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung soll für den Bebauungsplan Nr. 150 "Am Bisamkiez" erst im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten zu erwarten, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet werden soll.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung erfolgt. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2017 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1		1		1	70	mittlere

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich der ehemaligen, mittlerweile leerstehenden Kaufhalle am Bisamkiez einen Bebauungsplan Nr. 150 "Am Bisamkiez" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1 Aufstellungsbeschluss
Anlage 2 Geltungsbereich

(2 Seiten)

Bebauungsplan Nr. 150 "Am Bisamkiez" Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 150 "Am Bisamkiez" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 543 der Flur 10 in der Gemarkung Potsdam.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südöstlich der Potsdamer Innenstadt im Bereich des Wohngebietes "Am Schlaatz" an der Straße "Bisamkiez". Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliges Kaufhallegebäude, welches durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb genutzt wurde und seit dem Jahr 2014 leer steht. Das Grundstück ist erschlossen und komplett versiegelt.

Westlich des leerstehenden Kaufhallegebäudes befinden sich der Schulstandort Wilhelm-von-Türk-Schule mit integrierter Wohnheimanlage (Inklusionseinrichtung für das gesamte Land Brandenburg) sowie eine Kindertagesstätte und eine weitere soziale Einrichtung. Im östlichen und südlichen Bereich wird das Plangebiet von einem waldartigen Grünzug umschlossen, der eine Durchfahrbarkeit ausschließt. Im Norden des Grundstücks verläuft eine Fernwärmeleitung.

Das Plangebiet liegt ganz in der Nähe der Straßenbahnhaltestelle "Bisamkiez" verschiedener Straßenbahnlinien, welche das Wohngebiet an die Innenstadt und die Stadtteile Drewitz und Kirchsteigfeld anbinden. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Wendeschleife der Straßenbahn.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung sind Bestrebungen des Grundstückseigentümers, die Flächen einer Neunutzung zuzuführen. Die künftigen Nutzungen sollen unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Nutzungen und unter Betrachtung des städtebaulichen Gesamtkontextes, gerade auch mit Blick auf mögliche Einzelhandelseinrichtungen bestimmt werden.

Nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung hat bereits im April 2014 innerhalb der im Umfeld betroffenen Bevölkerung eine Unterschriftensammlung stattgefunden mit dem Ziel der Wiedernutzung des ehemaligen Verkaufsobjektes und Erhalt eines Nahversorgungsstandortes an diesem Standort. Daraufhin wurde dieses Thema auch im politischen Raum diskutiert. Die Stadtverordnetenversammlung wurde über die Mitteilungsvorlage DS 14/SVV/1148 über die Gespräche mit der Grundstückseigentümerin sowie dem dort bisher ansässigen Einzelhandelsunternehmen informiert. Seit Schließung des Einkaufsmarktes an dem Standort müssen mehr als 3.000 Einwohner im östlichen Teil des Schlaatzes längere Wege zurücklegen, um sich mit Lebensmitteln zu versorgen. Im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m (Radius) leben rund 5.000 Einwohner. Mit diesen Einwohnerzahlen wäre rechnerisch auch ein größerer Nahversorgungsbetrieb möglich. Dieses wird aber durch vertragliche Regelungen zwischen Grundstückseigentümer und bisherigem Nutzer ausgeschlossen. Eine Zustimmung des bisherigen Nutzers für eine Einzelhandelsnutzung bis 400 m² Verkaufsfläche liegt der Stadt vor, dieses Maß sollte bei einer Neubebauung erreicht werden. Mit dieser Größe kann ein kleinflächiger

Nachbarschaftsladen oder mehrere kleine Betriebe die Situation der Nahversorgung im Nahbereich verbessern. Auf den weiteren Flächen im Erdgeschoss können ergänzende Dienstleistungen angesiedelt werden.

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Fläche für die Nahversorgung und Wohnnutzung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem Handlungsschwerpunkt der Städtebauförderung im Programm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“. Die Planung kann und soll unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung des Gebietes einen wichtigen Beitrag leisten, Nachteile bei der wohnraumnahen Versorgung zu vermeiden.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) mit Integration einer Nahversorgungsnutzung zur Versorgung der Bevölkerung. Mit der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Kaufhallenfläche sollen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Waren des täglichen Bedarfs sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Das Erdgeschoss soll durch Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung genutzt werden. Wohnungen sollen im Erdgeschoss ausdrücklich ausgeschlossen sein.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen Einzelhandelsnutzungen mit ca. 400 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss integriert werden und über den Bebauungsplan gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden und nur Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung treffen. Alle weiteren Beurteilungen zur Zulässigkeit von Vorhaben sollen im Übrigen gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einer mittleren Dichte dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Am Bisamkiez“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

