



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 97 "Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße" und Herauslösung aus dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 "Großbeerenstraße/Bahnhofstraße"

Erstellungsdatum 06.08.2002

Eingang 02: _____

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.09.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße /Neuendorfer Straße" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlage).
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße" ist zunächst aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Großbeerenstraße/Bahnhofstraße" herauszulösen.
3. Das Bauleitverfahren ist mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) durchzuführen (s. Anlage 2).
Sobald eines der Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg" oder zum Bebauungsplan Nr. 78 „ Französisches Viertel/Quartier francais" rechtskräftig abgeschlossen ist,
soll das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße" in die Prioritätenstufe 1 aufgenommen werden.

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Begründung und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße“

Anlage 1

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Begründung (Anlage 1), 2 Seiten
- Übersicht des Geltungsbereiches (Anlage 1a), 1 Seite
- Prioritätenfestlegung (Anlage 2), 1 Seite

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorferstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: Großbeerenstraße
im Osten: Neuendorferstraße
im Süden: Bahnhofstraße
im Westen: Bahnhofstraße

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.7,0.ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet enthält kleingewerbliche Nutzungen mit kleinteiliger Grundstruktur sowie Bereiche mit Hallenbauten, die gewerblich genutzt werden. Es gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung, Potentiale für die Entwicklung und Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk aufweisen.

Im südwestlichen Teilbereich befinden sich noch Elemente einer früheren gärtnerischen Nutzung mit Umwandlung zum Wohnen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung sind Bestrebungen zur Ansiedlung von Nutzungen auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet, die den bestehenden Charakter des Gebietes als Mischgebiet auf Dauer beeinträchtigen, die kleingewerblichen Entwicklungspotentiale ungenutzt verbrauchen und zu einer städtebaulich nicht erwünschten Häufung von Einzelhandelseinrichtungen führen können, die für die Nahversorgung nicht benötigt werden, benachbarte und für das Zentrengefüge wichtige zentrale Standorte jedoch gefährden würden.

Eine städtebaulich vertretbare und planungsrechtlich verbindliche Steuerung kann im regulären Baugenehmigungsverfahren nicht abschließend bewältigt werden.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Bewahrung des Mischgebietscharakters gemäß § 6 Baunutzungsverordnung, ob und inwieweit es bei der künftigen weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 sinnvoll und städtebaulich erforderlich ist, die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes durch feingliedrigere Regelungen eines sogenannten „qualifizierten Bebauungsplanes“ im Sinne des § 30 Abs.2 BauGB abzulösen, kann im Zusammenhang mit dem genannten Verfahren erneut geprüft werden. Bezüglich der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung soll auf den unmittelbaren Nahversorgungscharakter für die unmittelbare Umgebung orientiert werden. Demgegenüber soll durch die Planungsrechtlichen Regelungen vermieden werden, dass durch eine Häufung von - auch nicht großflächigem - Einzelhandelsbetrieben (Supermärkten, Discountern) ein neuer gebündelter

Einzelhandelsstandort etabliert wird, der das Zentrengefüge schwächen würde.

An die südliche Straßenbegrenzungslinie der Großbeerenstraße direkt angrenzend soll ein ca. 20 m tiefer Geländestreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden; um Flächen für die Einrichtung einer Straßenbahnlinie auf der Großbeerenstraße vorhalten zu können.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan erarbeitet werden. Auf die Ausweisung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.97 „Großbeerenstraße/Neuendorferstraße“ ist zunächst aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Großbeerenstraße/Bahnhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB herauszulösen, vor allem auch zur Sicherung der Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten kleingewerblicher und handwerklicher Nutzungen.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan widerspricht in seinen Zielen und Zwecken nicht dem Flächennutzungsplan.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist auf diesen Bebauungsplan nicht anzuwenden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplans nicht durchgeführt.

Anlage 2

Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorferstraße“

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll. Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße“ soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Zeit nur eine interne Bearbeitungsmöglichkeit besteht, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen.

Auf Grund der dargestellten Situation besteht jedoch Dringlichkeit im Hinblick auf eine zügige Aufnahme des Verfahrens.

Daher soll, sobald eines der Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“ oder zum Bebauungsplan Nr. 78 „Französisches Viertel/Quartier francais“ rechtskräftig abgeschlossen ist, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 97 „Großbeerenstraße/Neuendorfer Straße“ in die Prioritätenstufe 1 aufgenommen werden.

Karte