



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 29
„Nahversorgungsbereich Golm“,
1. Änderung,
Teilbereich Nahversorgung
Begründung**

Datum: Oktober 2013
Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Art des Verfahrens: vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhalt

A. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Anlass und Erfordernis	3
2. Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
2.2 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation	4
B. PLANFESTSETZUNGEN	6
C. AUSWIRKUNGEN	8
D. VERFAHREN.....	8
E. RECHTSGRUNDLAGEN.....	9

A. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erfordernis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ ist seit dem 31.05.2012 rechtsverbindlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Nahversorgung“, zwei allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit der Vorhabenträgerin, der Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG, München, am 22.12.2011 einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der Einzelhandelsbetrieb im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist bereits im Bau. Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet ist durch die Festsetzung einer Oberkante (OK) von 8,0 m als Höchstmaß über Gelände bestimmt. Seitens der Vorhabenträgerin ist es jedoch beabsichtigt, die festgesetzte Oberkante zu überschreiten. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass auf Grund der ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet festgesetzten Dachbegrünung und der damit einhergehenden größeren statischen Belastung größere Konstruktionshöhen der Dachbinder erforderlich werden. Der Hochpunkt des geplanten, nach Süden hin ansteigenden Pultdaches ist nun mit ca. 9 m vorgesehen. Dies steht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet entgegen. Zur zügigen Umsetzung des Projektes sowie zur Optimierung der entstehenden städtebaulichen Situation ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziele:

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die zügige Realisierung der geplanten Nahversorgungseinrichtung. Durch die Aufnahme einer ergänzenden textlichen Festsetzung sollen für das Sondergebiet „Nahversorgung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überschreitung der festgesetzten Oberkante für bauliche Anlagen um bis zu 1,5 m geschaffen werden. Die Änderung der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ ist nicht erforderlich.

Verfahren:

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Denn im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Potsdamer Ortsteils Golm. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Grenze des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO „Nahversorgung“, zugleich nördliche Grenze des Flurstücks 350 der Flur 1 in der Gemarkung Golm
- im Osten: östliche Grenze des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO „Nahversorgung“
- im Süden: südöstliche Grenze des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO „Nahversorgung“
- im Westen: westliche Grenze des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO „Nahversorgung“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

2.2 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Ortsteil Golm befindet sich gemäß des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) innerhalb des der Landeshauptstadt Potsdam zugeordneten *Gestaltungsraums Siedlung*.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 30.01.2013 den neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 19.09.2012) beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde am 06.08.2013 mit einer Maßgabe vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam wird voraussichtlich in ihrer Sitzung im März 2014 der Maßgabe beitreten. Danach wird der Flächennutzungsplan mit Veröffentlichung der Genehmigung wirksam.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung stellt der Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 – 0,8) dar. Diese ist außerdem mit einem Symbol als „zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept“, entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam markiert.

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam ist der Standort als (potenzielles) Nahversorgungszentrum Golm / Eiche dargestellt.

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungszentrum Golm“ setzt für den Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ fest. Bei der geplanten und bereits im Bau befindlichen Nahversorgungseinrichtung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, da seine Geschossfläche (GF) über 1.200 m² liegen wird.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 sind die im Sondergebiet zulässigen zentrenrelevanten Warensortimente geregelt. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 75 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht unterschreiten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Nahversorgung“ vorhabenkonkret durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß von 8,0 m über Gelände bestimmt. Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Sondergebiet vorhabenkonkret durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerdem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungszentrum Golm“ für das Sondergebiet mehrere Grünfestsetzungen. So ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 14 auf mindestens 1.500 m² Dachfläche eine extensive Dachbegrünung anzulegen und zu erhalten. Die Fläche für die Dachbegrünung kann bis auf 500 m² reduziert werden, wenn im Umfang der Flächenreduzierung stattdessen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie Solarthermie oder Photovoltaik, auf der Dachfläche durchgeführt werden.

Des Weiteren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit jeweils drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,26 sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Das Sondergebiet wird durch die festgesetzte Verlängerung der Straße In der Feldmark erschlossen. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist inzwischen weitestgehend fertig gestellt.

Nähere Angaben zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können diesem Plan unmittelbar entnommen werden.

B. PLANFESTSETZUNGEN

Das Planungsziel der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die zügige Realisierung der geplanten Nahversorgungseinrichtung erfordert die Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“. Die Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung wird folgende textliche Festsetzung mit der Nr. 5.1 aufgenommen:

5.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch ein Dach um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn dieses in Form eines Pultdaches ausgebildet wird, welches in Richtung der südlichen Baugrenze ansteigt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Oberkante (OK) von 8,0 m über Gelände bestimmt. Diese vorhabenkonkrete Festsetzung berücksichtigte den seinerzeitigen Stand der Vorhabenplanung.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird außerdem bestimmt, dass im Sondergebiet „Nahversorgung“ die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 2,0 m überschritten werden kann. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird für das Sondergebiet „Nahversorgung“ als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) 34,0 m über NHN festgesetzt.

Im Rahmen der Vorhabendurchführung hat sich jedoch herausgestellt, dass mit der Realisierung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 14 (vgl. A./2.2) erforderlichen Dachbegründung die Dachbinder wegen der höheren statischen Belastung durch die große Dachfläche mit wesentlich größeren Konstruktionshöhen ausgeführt werden müssen. Dies führt dazu, dass der Hochpunkt des Pultdaches auf ca. 9 m liegt. Bedingt durch die Pultdachkonstruktion beträgt der Anteil der Dachfläche, der über der im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Oberkante von 8,0 m liegt, nur ca. 25 % der Gesamtfläche des Gebäudes.

Um eine Kompensation für die nun erforderliche Überschreitung der festgesetzten Oberkante zu schaffen, hat sich die Vorhabenträgerin in einem Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 Nahversorgungsbereich Golm“ vom 26.11.2013 verpflichtet, auf die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 zulässige Überschreitung der Oberkante um bis zu 2,0 m durch technische Dachaufbauten weitgehend zu verzichten. Sämtliche vorgesehenen Dachaufbauten für die Lüftung werden in

einer Technikebene unterhalb der Dachbinder im Gebäudeinneren untergebracht. Schornsteine und Lüftungsöffnungen werden im rückwärtigen Gebäudeteil angeordnet, so dass die OK von 8,0 m durch diese Bauteile um nicht mehr als 1 m nicht überschritten wird.

Ein städtebauliches Ziel des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 ist die Schaffung eines einheitlichen, optisch zusammenhängenden Freiraums mit platzartigem Charakter, welcher sich von der Stellplatzanlage des Sondergebietes über die verlängerte Straße In der Feldmark bis einschließlich der geplanten Stellplatzanlage des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 2 erstreckt. Gegliedert wird dieser Freiraum durch ein orthogonales Bauraster, welches nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche unterbrochen wird.

Durch die größere Höhe der südlichen, dem Freiraum zugewandten Fassade des Nahversorgungsgebäudes wird das städtebauliche Ziel der Schaffung einer klaren baulichen Kante zur Betonung des platzartigen Charakters gestärkt. Mit der nach Süden ansteigenden Pultdachform wird zudem die südliche Eingangsseite des Gebäudes optisch deutlicher betont.

Deshalb soll die Überschreitung der festgesetzten Oberkante nur dann zulässig sein, wenn das Dach in Form eines Pultdaches ausgebildet wird, welches in Richtung der südlichen Baugrenze des Sondergebietes „Nahversorgung“ ansteigt. Um einen gewissen Spielraum für ggf. erforderliche weitere konstruktiv bedingte Erhöhungen einzuräumen und weiteren Planänderungserfordernissen vorzubeugen, ist unter der vorgenannten Voraussetzung eine Überschreitung um bis zu 1,5 m zulässig.

Durch die dargestellte Planänderung werden die Grundzüge der Planung in keiner Weise berührt. Die mögliche Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch ein Pultdach führt nicht zu einer Vergrößerung der Geschossfläche. Nachbarrechte (Abstandsflächen) sind nicht berührt.

C. AUSWIRKUNGEN

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung führt dazu, dass die bereits begonnene Durchführung des Vorhabens der Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung zügig abgeschlossen werden kann.

Das städtebauliche Ziel der Schaffung eines platzartigen Freiraums südlich des Nahversorgungsgebäudes wird durch die stärkere bauliche Betonung der nördlichen Platzkante unterstützt.

Weitere Auswirkungen der Planung, etwa auf die Umwelt, die technische und soziale Infrastruktur, den Verkehr oder den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam sind nicht zu erwarten.

D. VERFAHREN

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung nicht berührt.

Zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt; ein Umweltbericht wurde erstellt. Dieser kam abschließend zu dem Ergebnis, dass mit der Durchführung der im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie mit weiteren im Durchführungsvertrag geregelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit die Umweltverträglichkeit der Planung grundsätzlich gegeben ist.

Das Vorhaben der Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung im festgesetzten Sondergebiet „Nahversorgung“ unterliegt somit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Projekt-UVP) oder nach Landesrecht, da die Frage der Umweltverträglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren bereits abschließend geklärt wurde (Plan-UVP).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, Teilbereich Nahversorgung kann deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

30.10.2013	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	
11.11. – 25.11.2013	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
11.11. – 25.11.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Frist bis 25.11.2013
02.04.2014	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB	DS 14/SVV/0019

2. Überblick über das Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11.11.2013 bis zum 25.11.2013 in der Stadtverwaltung Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung. Im Beteiligungszeitraum wurden die Planunterlagen zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Zudem konnten die Planunterlagen auch im Gemeindebüro im Ortsteil Golm eingesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren durch die Änderung der Planung nicht berührt.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)