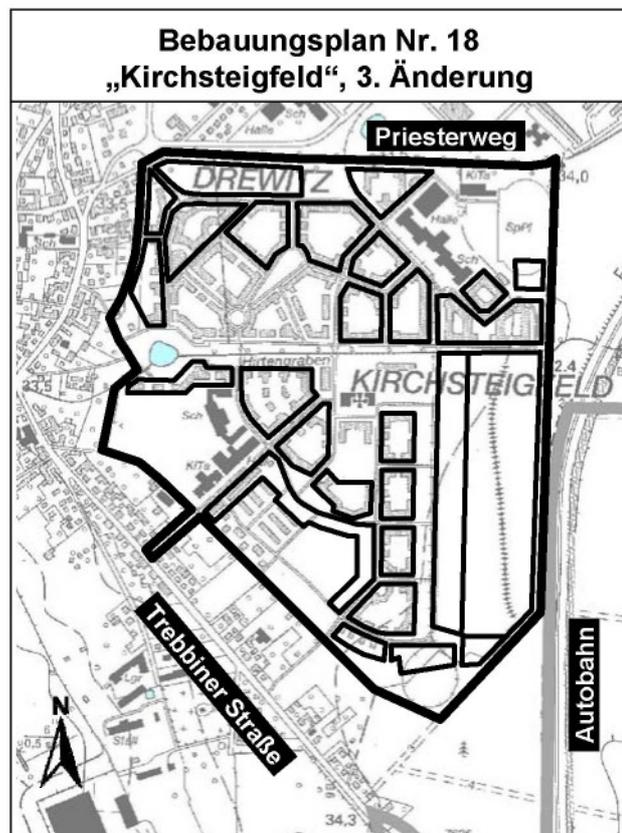


Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 3. Änderung

Begründung



Stand : Dezember 2009

Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1	Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam	7
3.3.1	Rechtsgrundlagen und Zielstellung	7
3.3.2	Strukturwandel und Entwicklungstrends im Einzelhandel	7
3.3.3	Bestandsanalyse.....	8
3.3.4	Zentrale Versorgungsbereiche	10
3.3.5	Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“	12
3.3.6	Zentrenrelevante Randsortimente	13
3.3.7	Kleinflächenregelung.....	13
4	Planungsrechtliche Grundlagen	14
4.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	14
4.2	Innensicherung zentraler Versorgungsbereiche	14
4.3	Außensicherung zentraler Versorgungsbereiche.....	14
4.4	Steuerungsinstrumente der BauNVO	14
4.4.1	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO	15
4.4.2	Differenzierung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO	15
4.5	Formelles Verfahren.....	15
5	Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche	16
5.1	Einzelhandelsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan	16
5.1.1	Reine Wohngebiete WR, WR 1, WR 2 und WR 3.....	17
5.1.2	Allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1 bis WA 7	17
5.1.3	Mischgebiete MI.....	17
5.1.4	Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.....	17
5.2	Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen	18
5.2.1	Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld.....	19
5.2.2	Einkaufsinnenstadt.....	20

6	Begründung und Abwägung der Festsetzungen	21
6.1	Einschränkung von der Gebietsversorgung dienenden Läden in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1 bis WA 7	21
6.2	Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Waren-sortimenten in den Mischgebieten MI	22
6.3	Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten in den Mischgebieten MI	23
6.4	Ausschluss von Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2	23
6.5	Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2	24
7	Umweltbericht (Stand : Dezember 2009)	26
7.1	Einleitung	26
7.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	26
7.1.2	Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes	26
7.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustands	26
7.2.1	Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand, bestehende Umweltprobleme	26
7.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans	28
7.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Plans	28
7.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung	28
7.3.3	Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
7.3.4	Umweltauswirkungen vernünftiger Planungsalternativen	28
7.4	Zusätzliche Angaben	28
7.4.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	28
7.4.2	Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen	29
7.4.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
7.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	30
8.1	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	30
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur	30
8.3	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	30
8.4	Auswirkungen auf die Umwelt	30
8.5	Auswirkungen auf bestehende Baurechte	30
8.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	31

9 Verfahren	31
10 Rechtsgrundlagen.....	31
Anhang 1 - Begriffsdefinitionen	32
Anhang 2 - Textliche Festsetzungen - alt	35
Anhang 3 - Erläuterungskarte	41

1 Räumliche Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ umfasst alle im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seinen Änderungen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA, Mischgebiete MI und Gewerbegebiete GE.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ schließt südlich an die Neubausiedlung Drewitz und östlich an das Dorf Drewitz an.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich :

Gemarkung Drewitz, Flur 8

262, 263, 264, 265, 270, 291/1, 291/2, 291/3, 291/4, 291/5, 338/1, 338/2, 338/5, 366/1, 366/2, 366/3, 368, 649, 650, 652, 654, 659/1, 663, 660, 661, 662/1, 662/2, 662/3, 662/5, 664, 665, 667, 668, 669, 670/1, 671, 671/2, 671/3, 671/4, 671/6, 671/7, 672, 673, 674, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684/1, 685, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 696/1, 696/2, 696/4, 696/6, 697/1, 697/2, 697/3, 697/4, 697/5, 697/6, 697/7, 697/8, 698, 699, 700, 701, 702/1, 702/2, 702/3, 702/4, 702/5, 702/6, 702/7, 702/8, 703, 704, 706, 707, 708, 709, 710, 710/1, 710/2, 710/3, 710/4, 710/5, 710/7, 710/8, 710/10, 711, 712, 713, 714, 715/1, 715/2, 715/3, 716/1, 716/2, 717, 718, 724/1, 724/2, 725, 741, 744, 745, 746, 747, 748, 753/1, 753/2, 710/6, 710/9, 710/11, 710/12, 710/13, 710/14, 710/15, 710/16, 710/17, 710/18, 710/19, 710/21, 710/22, 710/23, 710/24, 710/27, 710/28, 710/29, 710/31, 710/32, 710/33, 710/34, 710/35, 710/36, 710/37, 710/38, 710/39, 710/40, 710/41, 710/42, 710/43, 710/44, 710/45, 710/46, 710/47, 710/48, 710/49, 710/50, 710/51, 710/52, 710/53, 710/54, 710/56, 710/57, 710/60, 710/61, 710/63, 710/64, 710/65, 719, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6, 720/7, 720/8, 720/9, 720/10, 720/11, 720/12, 720/13, 720/14, 720/15, 720/16, 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 721/6, 721/7, 721/8, 721/9, 721/10, 721/11, 721/12, 721/13, 742, 743, 748, 749, 750, 751, 753/1, 753/2, 754, 756, 759, 763, 764/1, 764/2, 765, 766, 771, 791, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1118, 1119, 1424, 1425, 1384, 1385

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 57 ha. Er ist in der beigefügten Erläuterungskarte (Anhang 3) dargestellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme einiger kleinerer Teilflächen ist der überwiegende Teil der Grundstücke in privatem Besitz; ein kleinerer Teil befindet sich im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht, die Flächen der Gewerbegebiete für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe freizuhalten, um dem Mangel an Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam entgegenzuwirken und langfristig Flächen zu sichern. In den Mischgebieten soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Potsdamer Liste“ begrenzt werden. Ein weiteres Ziel ist die Notwendigkeit der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Grundlage dafür ist das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008). Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden über das Instrument des Bebauungsplans rechtsverbindlich umgesetzt. Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist demzufolge ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Gemäß den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam ist das „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“ als zentraler Versorgungsbereich für Einzelhandel eingeordnet worden. Dieser Bereich liegt im Zentrum des Stadtteils Kirchsteigfeld und ist als Kerngebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Die umgebenden reinen und allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die vorliegende Planung bezweckt eine „Außensicherung“ dieser zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des im Kerneinzugsgebiet liegenden „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ist seit dem 16.07.1993 in Kraft. Der Geschosswohnungsbau sowie die Einrichtungen um den Marktplatz wurden im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs Anfang der neunziger Jahre errichtet. Entsprechend dem veränderten Bedarf wurden am Übergang zum Dorf Drewitz Reihenhäuser im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“ errichtet. Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und von Mischgebiet in Wohnen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes vorsieht, ist nicht rechtsverbindlich. Diese Änderung wurde jedoch baulich umgesetzt.

Die seit dem 16.04.2008 rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich „Lise-Meitner-/Clara-Schumann-Straße“ ermöglicht eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Baufeldern. Dieser Bereich befindet sich zur Zeit im Bau. Insgesamt betrachtet ist der größte Teil der Gewerbegebiete noch unbebaut. Alle reinen und allgemeinen Wohngebiete sind bebaut bzw. befinden sich in der Bauphase. Die Mischgebiete sind bis auf eine Fläche bebaut.

Für die hier vorliegende 3. Änderung wurde am 10.09.2008 ein Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist deutlich geworden, dass abweichend von der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung, neben den Gewerbegebieten und Mischgebieten auch ein Regelungsbedarf für den Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten besteht. Daher soll im weiteren Verfahren in diesem Punkt über die im Aufstellungsbeschluss getroffenen Festlegungen hinaus auch eine Steuerung des Einzelhandels in den allgemeinen Wohngebieten erfolgen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg

Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum und soll als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschafts- und Einzelhandelsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gestaltungsraum Siedlung.

Die **Absätze 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 des Ziels 4.7 LEP B-B** regeln über die bereits genannten Gebote der Konzentration und Kongruenz und über das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten bzw. Ausnahmen nach den Absätzen 5 und 6. Dabei bezieht sich die raumordnerische Steuerung sowohl auf Planungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen als auch die Erweiterung bestehender großflächiger Einrichtungen sowie das „Hineinwachsen“ kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in Zentralen Orten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung nur in städtischen Kernbereichen – für Gemeinden mit einem Gestaltungsspielraum Siedlung wie Potsdam in der Festlegungskarte 2 dargestellt – errichtet werden. So soll eine Konzentration großflächigen Einzelhandels auch in großen Stadt-/ Gemeindegebieten auf Standortbereichen erfolgen, die städtebaulich integriert sind und die Qualitäten von Stadt-/Stadtteilzentren besitzen. Außerhalb dieser überwiegend übergemeindlich wirkenden städtischen Kernbereiche kann in den Zentralen Orten großflächiger Einzelhandel zulässig sein, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt oder das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist und die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevant Sortimente 10 Prozent nicht überschreitet (**Grundsätze 4.8 Abs. 5 und 4.9 LEP B-B**). In diesem Zusammenhang und aufgrund der großen Bedeutung der städtischen Kernbereiche ist für die Beurteilung entsprechender Ansiedlungsvorhaben die Erarbeitung und Darlegung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel u.a. mit der Bestimmung der Versorgungszentren im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes zweckdienlich. Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der Beschlussfassung am 05.03. 2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für diese Planung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind teilweise als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden die zentralen Versorgungsbereiche mit einem Symbol dargestellt.

3.3 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

3.3.1 Rechtsgrundlagen und Zielstellung

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

3.3.2 Strukturwandel und Entwicklungstrends im Einzelhandel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im Einzelhandel bundesweit ein Strukturwandel, der vor allem zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner dieser Prozesse zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre großenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorzüge nutzen.

Neben gesellschaftlichen und demografischen Wandlungsprozessen hat vor allem die Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen in der Handelslandschaft hervorgerufen. Gleichzeitig hat der Anstieg der Mobilität die Standortwertigkeit von Einkaufslagen verändert.

Das Verkaufsflächenwachstum des Einzelhandels vollzog sich in den vergangenen 10 Jahren zu mehr als zwei Dritteln außerhalb traditioneller Geschäftslagen, demzufolge an dezentralen und solitären Standorten. Die Geschäftslagen der Innenstädte, die Stadtteil – und Nahversorgungszentren erfuhren einen zum Teil gravierenden Bedeutungsverlust.

In Bezug auf die spezielle Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels waren in den vergangenen Jahren wesentliche Trends festzustellen, wie u.a. Konsumzurückhaltung und preiswertes Einkaufen, Fluktuation, Leerstandsbildung und multifunktionale Einkaufszentren (Shopping - Center).

Eine wichtige Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel war und ist auch die zunehmende Unternehmenskonzentration. Der filialisierte Einzelhandel konnte seine Marktanteile gegenüber dem inhabergeführten Einzelhandel weiter ausbauen. Besonders ist hier der Lebensmitteleinzelhandel zu erwähnen. Derzeit erzielen hier weniger als 1% der Unternehmen mehr als zwei Drittel des Branchenumsatzes. Aber auch im Nichtlebensmittelbereich entfällt bereits über 80 % der Umsatzleistung auf nur 10 Großunternehmen.

In der Gesamtbetrachtung erzeugte der beschriebene Strukturwandel des deutschen Einzelhandels eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion und einen Rückgang der Betriebsflächen. Diese Entwicklung wurde oft durch fehlende planungsrechtliche Steuerungsinstrumente bzw. eine großzügige Genehmigungspraxis begünstigt.

Eine besondere Rolle für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt diskontinierenden Angebotsformen zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen, wie z.Bsp. Lebensmitteldiscounter.

Der Stellenwert des Einzelhandels wird sich in Zukunft voraussichtlich durch die Entwicklung zur Freizeitgesellschaft relativieren. Der Einkauf wird zukünftig von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt werden. Es wird auch immer schwieriger werden Verbraucher an bestimmte Einkaufsorte bzw. Geschäfte zu binden.

3.3.3 Bestandsanalyse

Die Einzelhandelsstruktur Potsdams wird von mehreren Agglomerationsbereichen geprägt. Die innerstädtische Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang der Brandenburger und Friedrich – Ebert – Straße, im Bereich zwischen dem Nauener Tor und dem Platz der Einheit. Als zentraler Kundenmagnet fungiert hier das im Jahr 2005 eröffnete Karstadt Warenhaus. Darüber hinaus existieren in städtebaulich integrierter Lage mehrere Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem gewachsenen Stadtteilzentrum im bevölkerungsreichen Babelsberg und dem Waldstadt-Center zu. Als Solitärstandort mit zentralitätsbildender Funktion für Potsdam, ist das in Autobahnnähe gelegene Stern-Center im Südosten des Stadtgebietes hervorzuheben. Zu erwähnen sind auch die Bahnhofspassagen als weiteres größeres Shopping-Center innerhalb des Hauptbahnhofes.

Größere Fachmarkttagglomerationen entlang von Ausfallstraßen sind in Potsdam nicht ausgebildet. Allerdings existieren zahlreiche Einzelstandorte des Lebensmitteleinzelhandels und großflächiger Betriebe des Nichtlebensmittelsektors.

Im Kerneinzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels leben derzeit 360.100 Einwohner. Dieses gliedert sich in folgende drei Zonen :

- Zone I – Stadt Potsdam mit 147.700 Einwohnern
- Zone II – Teile des Landkreises Potsdam – Mittelmark mit 66.600 Einwohnern
- Zone III – Teile der Landkreise Potsdam – Mittelmark und Havelland, Ludwigsfelde, Berliner Stadtteile Wannsee und Kladow mit 145.800 Einwohnern

Prognostisch wird sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Potsdamer Kerneinzugsgebiet bis 2015 positiv entwickeln. Der Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Potsdam liegt bei 98,9 und damit nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Kaufkraft verteilt sich jedoch regional unterschiedlich. Innerhalb des Potsdamer Stadtgebietes liegen erhebliche Unterschiede im Kaufkraftniveau vor. Während in den zentralen Bereichen der Kernstadt Potsdam Werte über 100 festzuhalten sind, weisen die nördlich gelegenen Stadtteile sowie die südlichen und südöstlichen Bezirke zum Teil nur Kaufkraftkoeffizienten zwischen 80 und 90 auf.

Die Nähe zur Metropole Berlin schränkt die Zentralitätswirkung des Handelsplatzes Potsdam ein. Aus diesem Grund wird das Oberzentrum Potsdam keine ähnlich hohen Zentralitätswerte erreichen können wie Oberzentren, die über ein Einzugsgebiet mit geringer Wettbewerbsintensität im Umland verfügen.

Im Rahmen einer Bestandserfassung des Potsdamer Einzelhandels im August 2007 wurden 1.060 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von

ca. 217.300 m² ermittelt. Davon waren alleine 268 Betriebe mit dem Warensortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt 63.200 m². Weiterhin bestanden 792 Betriebe mit anderen Warensortimenten mit insgesamt 154.100 m² Verkaufsfläche.

In der strukturellen und teilräumlichen Betrachtung des Potsdamer Einzelhandels fallen folgende Besonderheiten auf :

Die rechnerische **Durchschnittsgröße der Geschäfte** liegt bei ca. 205 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert ist geringer als der Durchschnitt des Bundesgebietes mit ca. 240 m² Verkaufsfläche. Dies weist auf einen relativ hohen Anteil an kleinflächigen Betrieben hin. Tatsächlich verfügen 49 % der Potsdamer Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m². Dies entspricht jedoch nur 6 % der Gesamtverkaufsfläche. Demgegenüber weisen 5 % der Geschäfte Verkaufsflächen von mehr als 800 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei 55 % des Gesamtbestandes.

Eine herausragende Bedeutung besitzen in Potsdam **autokundenorientierte Versorgungslagen**. Dies betrifft nur 10 % der Betriebe, welche rund ein Drittel aller Verkaufsflächen aufweisen. Ein wesentlicher Anteil entfällt hierbei auf das Einkaufszentrum „SternCenter“. Im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland ist eine vergleichsweise geringe Streuung autokundenorientierter Lagen im Stadtgebiet festzustellen. Fachmarkttagglomerationen entlang von Ausfallstraßen konnten sich aufgrund einer relativ restriktiven Genehmigungspraxis der Stadt nicht entwickeln.

Der **wohngebietsnahen Versorgung** mit Waren des kurzfristigen Bedarfs kommt in Potsdam eine angemessene Rolle zu. In dieser Standortkategorie sind z.Bsp. im Lebensmittelsektor rund 35 % aller Verkaufsflächen verortet und der Anteil der Betriebe beläuft sich immerhin auf knapp 22 %. Aber auch in **Streu- und Nebelagen** sind zahlreiche leistungsfähige Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig (insb. Lebensmitteldiscounter). Auf solche Lagen entfallen 50 % der Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelsektors sowie knapp 49 % der Verkaufsflächen.

Die **Potsdamer Innenstadt** erfüllt im Sortimentsbereich Bekleidung/ Schuhe/ Sport mit einem Angebot von ca. 17.000 m² Verkaufsfläche (ca. 40 % der Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment) wesentliche Versorgungsfunktionen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für die Potsdamer Innenstadt ein überwiegend **kleinflächiger Einzelhandelsbesatz** charakteristisch ist. Die Durchschnittsgröße der hier ansässigen Betriebe liegt nur bei 99 m² Verkaufsfläche. Dies ist vorwiegend auf die vorhandenen Gebäudestrukturen und Hausgrundrisse der historischen Altstadt zurückzuführen. Insgesamt liegt der Verkaufsflächenanteil der Potsdamer Innenstadt am Gesamtbestand nur bei 16 %.

Die Analyse der Verkaufsflächen zeigt auf, dass noch erhebliche Entwicklungsspielräume für den Potsdamer Einzelhandel bis zum Jahr 2015 vorhanden sind. Diese Potenziale zu nutzen, ist im Interesse einer Erhöhung der Zentralität unverzichtbar. Allein durch eine **Qualifizierung des bestehenden Angebotes** kann eine Verbesserung der Marktbedeutung und Marktreichweite sicher nicht erreicht werden.

Speziell für den Lebensmittelsektor ist festzustellen, dass die aktuellen Ansiedlungsplanungen den rechnerisch vorhandenen Verkaufsflächenzusatzbedarf überschreiten. In diesem Angebotssektor ist die Landeshauptstadt Potsdam gut ausgestattet, sodass **weitergehende Ansiedlungen nur in integrierten bzw. wohngebietsnahen Lagen** realisiert werden sollten.

Von großer stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels – **wohngebietsnah gelegene Einkaufsbereiche**, deren Stabilität und Profilierung in maßgeblichem Umfang von der Ausgestaltung eines interessanten Branchen- und Angebotsmix abhängt.

3.3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung des Stadtgebietes sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden :

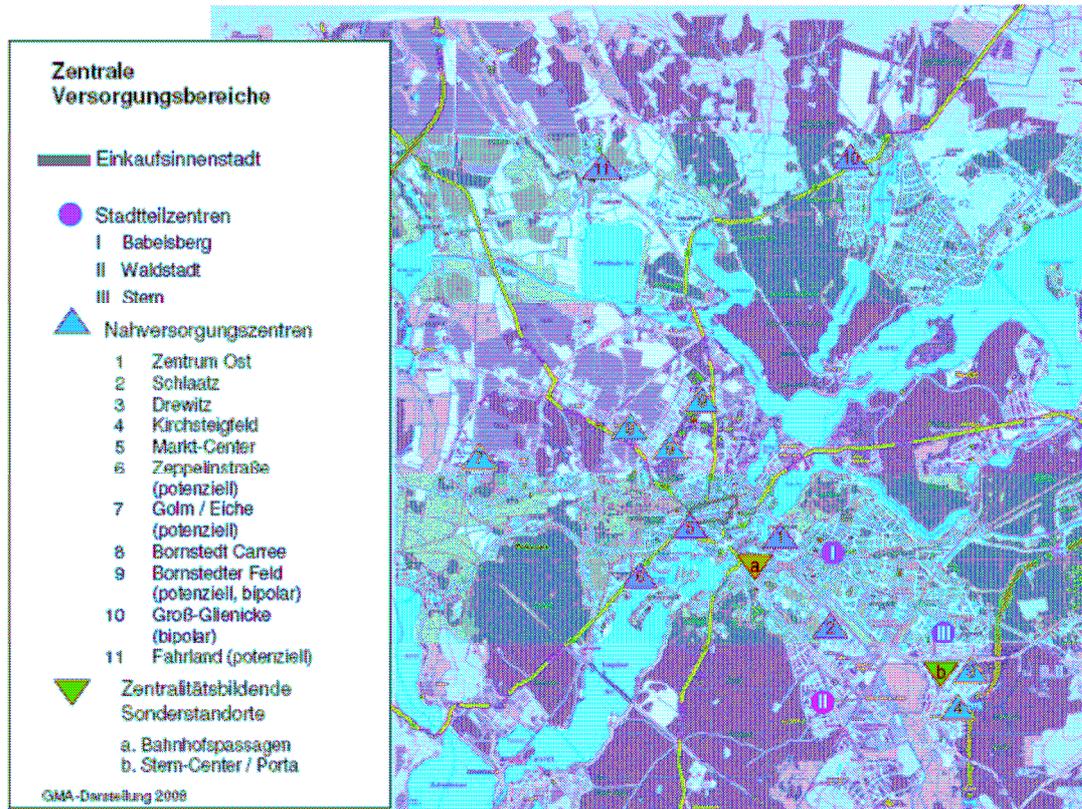
- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche, sog. „Nachbarschaften“
- Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungsanlagen, insbesondere der Einkaufsinnenstadt, gegenüber Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet oder Umland

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen – die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz – und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen.

Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ (siehe Pkt. 3.3.5) festgelegt.

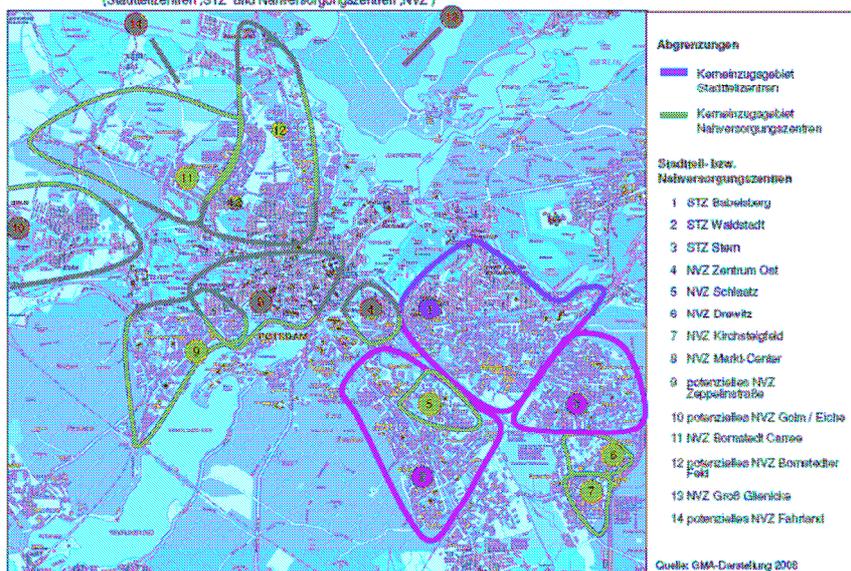
Unter Zugrundelegung von Identifikations- und Klassifikationskriterien, welche im Einzelhandelskonzept genauer beschrieben sind, wurden folgende „Zentrale Versorgungsbereiche“ für die Landeshauptstadt Potsdam definiert :

Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Potsdam



Für die o.g. Zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) wurden folgende Kerneinzugsgebiete identifiziert :

Karte 8: Kerneinzugsgebiete der zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam (Stadtteilzentren „STZ“ und Nahversorgungszentren „NVZ“)



3.3.5 Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Die Anwendung einer Sortimentsliste berührt die Wettbewerbsfreiheit nicht. Mit ihrer Hilfe wird lediglich bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der **„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“** dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz,- Kork,- Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (siehe Leitlinie 7 des Einzelhandelskonzeptes).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

Eine Erläuterung der einzelhandelsspezifischen Fachbegriffe erfolgt unter „Begriffsdefinitionen“ zur Begründung.

3.3.6 Zentrenrelevante Randsortimente

Im Zusammenhang mit der „Potsdamer Liste“ ist es notwendig die Problematik der zentrenrelevanten Randsortimente in „Mehrbranchenunternehmen“ (z. Bsp. Fachmärkte) zu regeln. Eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie eine gleichzeitige Begrenzung auf max. 300 m² Verkaufsfläche für einzelne Randsortimente gewährleisten einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Einzelhandelsbetrieben. (siehe Leitlinie 9 des Einzelhandelskonzeptes).

3.3.7 Kleinflächenregelung

Im Zusammenhang mit der Setzung des Schwellenwertes von 300 m² Verkaufsfläche in der Kleinflächenregelung des Einzelhandelskonzeptes wurden die Strukturen der derzeit in Potsdam ansässigen Fachgeschäfte und Fachmärkte sowie Lebensmittelmärkte analysiert. Im Lebensmittelsektor sind in Potsdam aktuell 56 Betriebe mit Verkaufsflächen von jeweils mehr als 300 m² ansässig. Bei diesen Anbietern handelt es sich um klassische SB – Betriebstypen, wie Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter.

Lebensmittelgeschäfte mit Verkaufsflächengrößen um 300 m² waren zum Zeitpunkt der Erhebung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht vorhanden. Es existierten lediglich inhabergeführte Geschäfte unter 200 m², wie z.Bsp. Bäckereien, Fleischereien, Obst- und Gemüsehändler.

Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.Bsp. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m² festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandelskonzept ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es handelt sich hierbei um ein räumlich – funktionales Entwicklungskonzept für den Einzelhandel, welches u.a. Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dies gilt auch gemäß § 1 Abs. 8 BauGB für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

4.2 Innensicherung zentraler Versorgungsbereiche

In den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

4.3 Außensicherung zentraler Versorgungsbereiche

Von „Fehlentwicklungen“ betroffene oder gefährdete Gebiete im unbeplanten Innenbereich, die an zentrale Versorgungsbereiche angrenzen bzw. in deren Einzugsgebiet liegen, werden mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB überplant. Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden über eine Änderung des Bebauungsplanes „gesichert“.

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 3. Änderung soll eine Außensicherung der zentralen Versorgungsbereiche „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“ und der „Einkaufsinnenstadt“ herbei geführt werden. Jedoch wird das gesamte System der zentralen Versorgungsbereiche im Zusammenhang betrachtet.

4.4 Steuerungsinstrumente der BauNVO

Für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe existiert eine dem § 11 Abs. 3 BauNVO vergleichbare einschränkende gesetzliche Vorgabe mit Blick auf deren mögliche städtebauliche Auswirkungen nicht. In Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe entweder ausdrücklich oder aber als Unterart der Nutzungsart „sonstige Gewerbebetrieb aller Art“ allgemein zulässig. In Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe als sog. Läden zulässig.

Auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können mit städtebaulich unerwünschten Nebenwirkungen verbunden sein, die die Notwendigkeit begründen, die Standortentscheidungen der Einzelhandelswirtschaft planerisch zu lenken.

Mit den Instrumentarien des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO können Gemeinden Einzelhandelsvorhaben allgemein oder bestimmte Sortimente in Bebauungsplänen aus den Baugebieten ausschließen.

4.4.1 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Plangebiet an sich allgemein zulässig sind, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss gewahrt bleiben. Unter „Arten von Nutzungen“ sind die in den Baugebietsvorschriften verwendeten Nutzungsbegriffe zu verstehen.

Auf der Grundlage dieser Ermächtigungsnorm können auch Einzelhandelsnutzungen (als Arten von Nutzungen) in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss muss jedoch städtebaulich erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) genügen.

4.4.2 Differenzierung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Soll der Einzelhandel im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, bietet § 1 Abs. 9 BauNVO die Möglichkeit, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe nur bestimmte Unterarten von Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine feiner ausdifferenzierte Festsetzung der im Planbereich unzulässigen Nutzungen. Bei der Bildung der Unterarten von Nutzungen müssen von anderen Anlagen abgrenzbare Anlagentypen gebildet werden. Die Differenzierung muss den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und die Nutzungsart in der sozialen und ökonomischen Realität bereits existieren. Es ist eine Typisierung bezüglich der Verkaufsfläche, der Einzelhandelsbranche und des Sortimentes möglich.

4.5 Formelles Verfahren

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wird das Verfahren als sog. Regelverfahren (auch als Normalverfahren bezeichnet) durchgeführt.

Das Regelverfahren richtet sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen der §§ 2 bis 4b und § 10 BauGB. Es beinhaltet folgende Verfahrensschritte :

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit beigefügter Abwägung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB
- Monitoring gemäß § 4c BauGB

Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll der Planungsprozess qualifiziert werden und die Kenntnis und Akzeptanz der Planung erhöht werden. Dies ermöglicht weiterhin eine sachgerechte Abwägung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan. Von der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, wie im Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans angegeben, wird aus den vorgenannten Gründen abgesehen.

5 Plangebiet und zentrale Versorgungsbereiche

5.1 Einzelhandelsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan

Der zur 3. Änderung vorgelegte Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ist seit dem 16.07.1993 in Kraft. Der Geschosswohnungsbau sowie die Einrichtungen um den Marktplatz wurden im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs Anfang der neunziger Jahre errichtet. Entsprechend dem veränderten Bedarf wurden am Übergang zum Dorf Drewitz Reihenhäuser im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“ gebaut. Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich.

Alle reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR/WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bebaut bzw. im Bau befindlich. Es handelt sich hier vorwiegend um Mehrfamilienhäuser, nur im südlichen Bereich sind Reihenhäuser und Stadtvillen vorzufinden. Die Mischgebiete (MI) sind, bis auf eine Fläche südlich des Priesterweges, bebaut. Sie befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Es handelt sich dabei um Geschosswohnungsbau mit Geschäftsunterlagerung. Die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 liegen am östlichen Rand des Plangebietes angrenzend an die BAB 115, welche jedoch keine Abfahrt in das Gebiet hat. Ein Lärmschutzwall bildet eine Abgrenzung zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und die Bundesautobahn 115. Im GE 2 ist ein Grundstück bisher mit einem Gewerbebetrieb für Anlagenbau und Kältetechnik bebaut. Die restlichen Flächen der GE 1 und GE 2 liegen noch brach. Gegenüber der beiden Gewerbegebiete liegt eine fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Geschäftsunterlagerung. Beide Gebiete werden durch die Ricarda-Huch-Straße erschlossen.

Im Zentrum des Bebauungsplanes liegt das „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist. Es stellt gleichzeitig den kulturellen Mittelpunkt des Stadtteils dar. Hier sind neben verschiedenen Läden und Restaurants u.a. auch eine Kirche und ein Kinder- und Jugendzentrum vorzufinden. Die Qualität des Nahversorgungszentrums muss weiterhin gestärkt werden, da ein gewisser Leerstand und der Trend zu Niedrigpreisläden zu verzeichnen ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und von Mischgebiet in Wohnen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes vorsieht, ist nicht rechtsverbindlich. Diese Änderung wurde jedoch baulich umgesetzt.

Die seit dem 16.04.2008 rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich „Lise-Meitner-/Clara-Schumann-Straße“ setzt eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Baufeldern fest. Dieser Bereich befindet sich zur Zeit im Bau.

5.1.1 Reine Wohngebiete WR, WR 1, WR 2 und WR 3

In den reinen Wohngebieten WR, WR 1, WR 2 und WR 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes gemäß § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO dienen, ausgeschlossen.

Alle reinen Wohngebiete sind bebaut bzw. gerade in der Realisierungsphase (2. Änderung).

5.1.2 Allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1 bis WA 7

In den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1 bis WA 7 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Alle allgemeinen Wohngebiete sind bebaut bzw. sind gerade in der Realisierungsphase (2. Änderung).

5.1.3 Mischgebiete MI

In den Mischgebieten MI sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässig.

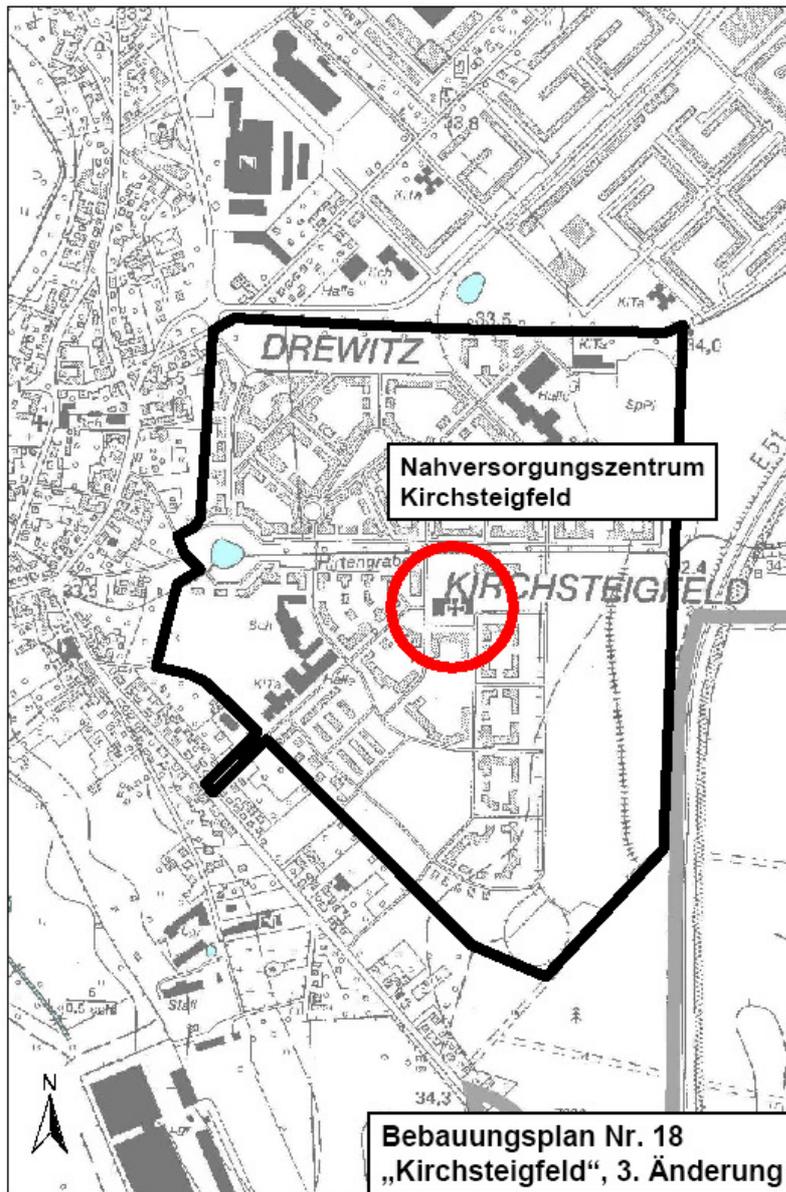
Außer einer Fläche sind alle Mischgebiete mit Geschosswohnungsbau bebaut. Die Fläche südlich des Priesterwegs und nördlich der Ricarda-Huch-Straße ist noch unbebaut.

5.1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Der Störungsgrad entspricht dem eines Mischgebietes. Das GE 2 befindet sich direkt an der Ricarda – Huch – Straße gegenüber einer fünfgeschossigen Wohnbebauung. Das GE 1 liegt im hinteren Bereich an dem Lärmschutzwall zur Autobahn A 115. Im GE 1 sind Lagerplätze und Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Im GE 2 sind sonstige Gewerbebetriebe, Lagerplätze, Lagerhäuser und Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO ausgeschlossen. Die beiden Gewerbegebiete liegen noch brach, nur ein Grundstück in Höhe des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld im GE 2 ist bebaut (Fa. Gebäudetechnik).

5.2 Lage des Plangebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen

Der Bebauungsplan liegt im Kerneinzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“, welches auch das Zentrum des gleichnamigen Stadtteils bildet. Demzufolge liegt das gesamte Bebauungsplangebiet den Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld. Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ befindet sich ca. 7 km in nordwestlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant.



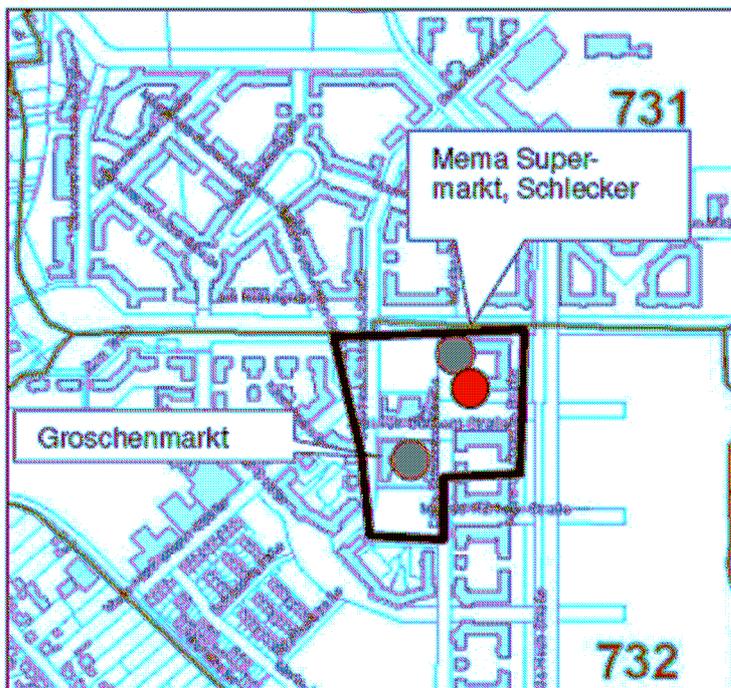
Lage des B-Planes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ zu dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld“

5.2.1 Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld

Das Nahversorgungszentrum „Kirchsteigfeld“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, der am südöstlichen Stadtrand von Potsdam gelegen ist. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils ist durch eine moderne, z.T. aufgelockerte Blockrandbebauung sowie Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden wird das Kirchsteigfeld durch den Verlauf der Konrad-Wolf-Allee, im Westen durch die Stern-Straße und im Süden durch die Kirchstraße begrenzt. Östlich verläuft die BAB 115.

Das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld besteht aus mehrgeschossigen Gebäuden, die zum überwiegenden Teil um den Stadtplatz herum angeordnet sind, bzw. sich entlang der Clara-Schumann-Straße und der Anni-von-Gottbergstraße erstrecken. Als „Kundenmagnet“ fungiert ein Supermarkt, dessen Angebot durch einen Drogeriefachmarkt und einen Sonderpostenmarkt ergänzt wird. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt somit neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab. Ergänzend zum Einzelhandelsbesatz sind im Nahversorgungszentrum v.a. Dienstleister, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie ein Gastronomiebetrieb ansässig.

Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum als funktionaler, aber auch gemeinschaftsprägender Mittelpunkt des Stadtteils Kirchsteigfeld zu bewerten. Aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebotes übernimmt die Einrichtung zentrale Versorgungsfunktionen für die Einwohner des Stadtteils. Im Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums leben ca. 4.800 Menschen.



Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld (Zentrenpass im EHK)

5.2.2 Einkaufsinnenstadt

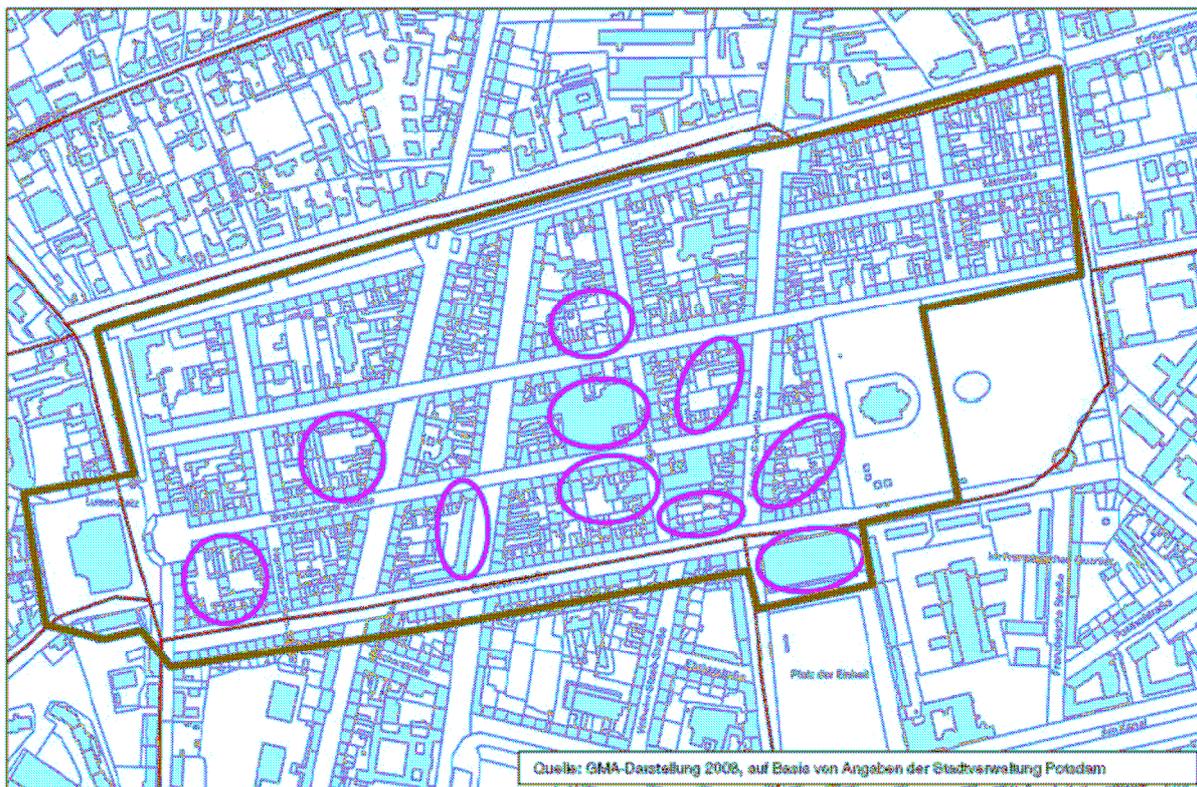
Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr.

Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Hebbelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen vom Luisenplatz begrenzt. In der Karte 9 sind neben der Abgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ die in Zusammenhang mit der Stadtverwaltung identifizierten potenziellen Entwicklungsareale eingezeichnet. Insgesamt sind derzeit in der Einkaufsinnenstadt 360 Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.640 m² ansässig. Eine rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte von nur 99 m² macht transparent, dass die Betriebsgrößenstrukturen ungewöhnlich kleinteilig ausgebildet sind, was nicht zuletzt mit den Rahmenbedingungen der überwiegend historischen Baustruktur zusammenhängt.

Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch - in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen - eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereiches im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen.

Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Karte 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ / potenzielle Entwicklungsareale



6 Begründung und Abwägung der Festsetzungen

Die Änderung ist darauf ausgerichtet die bestehenden Festsetzungen zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Aus diesem Grund werden zu den textlichen Festsetzungen für die Gebietstypen allgemeines Wohngebiet WA, Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE die textlichen Festsetzungen unter Pkt.1 ergänzt bzw. unzutreffende Festsetzungen gestrichen.

6.1 Einschränkung von der Gebietsversorgung dienenden Läden in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1 bis WA 7

Die allgemeinen Wohngebiete WA, WA 1 bis WA 7 sind bebaut bzw. im Bau befindlich. Es handelt sich hier vorwiegend um Mehrfamilienhäuser, nur im südlichen Bereich sind Reihenhäuser und Stadtvillen vorzufinden. Im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind in diesen Gebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1 bis WA 7 ist nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m² Verkaufsfläche aus. Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.Bsp. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m² festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.Bsp. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind. Bei Discountern handelt es sich um einen klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges

Warenangebot des Massenbedarfs anbietet. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale.

Discounter verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5000 Einwohnern und sind autokundenorientiert ausgerichtet. Deshalb ist es das Ziel Discounter in die gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren.

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des sog. „Ladens“ im allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des sogenannten „Gebietes“ ist und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung kann daher nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet erfolgen (neben weiteren gleichen Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Die Begriff „Brotladen“ ist die deutsche Übersetzung des englischen Begriffs „Backshop“. Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Brotladen die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden. Es findet nur ein Verkauf von Bäckereiwaren statt. In einer Bäckerei wird vor Ort produziert und verkauft. Sie ist als Ladenhandwerk einzustufen, das durch die Änderung nicht eingeschränkt wird.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

6.2 Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten in den Mischgebieten MI

Die Mischgebiete MI sind, bis auf eine Fläche südlich des Priesterweges, bebaut. Sie befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Es handelt sich dabei um Geschosswohnungsbau mit Geschäftsunterlagerung. Im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind hier Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Gegenstand der Festsetzung ist die Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Mischgebieten MI. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der **„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“** (siehe Pkt. 3.3.5) dargestellt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Bei Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung des Vorhabens, bei der u.a. Kriterien wie das Warensortiment, der Kaufkraftabfluss, der Abstand vom zentralen Versorgungsbereich und dessen Zustand zu prüfen sind. Durch die Einzelfallprüfung des Vorhabens für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht – zentrenrelevanten Warensortiment können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erkannt und verhindert werden.

Zusätzlich sind Nachbarschaftsläden ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hierbei um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Warensortiment. Dies sichert die Nahversorgung im Gebiet und schützt gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche. In einer Einzelfallprüfung ist das Vorhaben zu prüfen.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes, eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

6.3 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten in den Mischgebieten MI

Gegenstand der Festsetzung ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die in der „Potsdamer Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimente sind als Randsortimente je Sortimentsgruppe (z.Bsp. Beleuchtungsartikel/ Bekleidung, Textilien/ Fotogräte, Fotowaren) mit max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes einnehmen.

Damit wird dem Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber einerseits die Möglichkeit gegeben, ein über ihr Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Warensortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die in dieser Größenordnung von 300 m² zugelassenen Randsortimente die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen.

Zur Begründung sei hier auf die Zulässigkeit kleiner eigenständiger Nachbarschaftsläden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten hingewiesen. Solche Angebote sollen nicht anders behandelt werden, wenn sie nicht eigenständig, sondern als Randsortiment in einem großen Einzelhandelsbetrieb eingeordnet werden.

Die Regelung der Randsortimente bezieht sich auf das jeweilige konkrete Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht auf das gesamte Baugebiet.

Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.9 des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

6.4 Ausschluss von Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 liegen am östlichen Rand des Plangebietes angrenzend an die Bundesautobahn 115, welche jedoch keine Abfahrt in das Gebiet hat. Ein Lärmschutzwall bildet eine Abgrenzung zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und die Bundesautobahn 115. Im GE 2 ist bisher ein Grundstück mit einem Gewerbebetrieb für Gebäudetechnik bebaut. Die restlichen Flächen der GE 1 und GE 2 liegen noch brach. Im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind hier Einzelhandelsbetriebe im Rahmen von Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässig.

Gegenstand der Festsetzung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 im Rahmen von Gewerbebetrieben aller

Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Maßgeblich für diese Festsetzung ist der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam. Ziel ist es die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet für produzierende Gewerbe - und Handwerksbetriebe freizuhalten.

Die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam dargestellten Gewerbeflächenpotenziale liefern noch weiter zu konkretisierende Erkenntnisse zur Verfügbarkeit von Flächen, zu ihrer Größe, zu möglichen Altlasten, zu den Eigentumsverhältnissen und Gewinnerwartungen des Eigentümers oder zu rechtlichen Nutzungseinschränkungen. Einschätzungen darüber, wie sich wichtige strukturbestimmende Wirtschaftszweige am Standort künftig entwickeln und welcher Flächenbedarf daraus resultiert, sollen dazu beitragen die gewerbliche Entwicklung durch eine langfristig angelegte und nachhaltig wirksame Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt die grundsätzliche Absicht, notwendige Voraussetzungen zur Sicherung und zur Entwicklung neuer Standorte und Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, um im Standortwettbewerb Vorhaben im Rahmen der Bestandspflege und Ansiedlung erfolgreich unterstützen zu können.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Die Lage der beiden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 am östlichen Rand des Geltungsbereiches gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld und einer verdichteten fünfgeschossigen Wohnbebauung mit Geschäftsunterlagerung, bestärkt den Ausschluss von Einzelhandel an dieser Stelle, zumal innerhalb des Nahversorgungszentrums keinerlei Mangel an verfügbaren Flächen besteht.

Der Ausschluss von Einzelhandel betrifft auch den klassischen Kiosk. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund können Kioske im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (siehe Pkt. 3.1).

6.5 Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten.

Die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten.

Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

7 Umweltbericht (Stand : Dezember 2009)

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Landeshauptstadt Potsdam den zentrenrelevanten Einzelhandel in den Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten des Bebauungsplans nach Maßgabe des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu begrenzen bzw. auszuschließen.

7.1.2 Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes

Aus den zu berücksichtigenden Umweltzielen einschlägiger Rechtsnormen und der übergeordneten Planwerke Flächennutzungs- und Landschaftsplan ergeben sich bezogen auf das Plangebiet folgende Schwerpunkte:

- Erhalt / Entwicklung gliedernder Grünflächen und -strukturen im Siedlungsbereich, insbesondere des Grünzugs „Hirtengraben“
- Reduzierung der Trenn- und Störwirkungen der Autobahn A 115, Abschirmung der Bauflächen (resp. Lärmschutz)
- Grundwasserschutz im Einzugsbereich der Brunnen des Wasserwerkes Rehbrücke (Schutzzone III)

7.2 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustands

7.2.1 Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand, bestehende Umweltprobleme

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird im Südosten randlich durch verkehrsbedingte Lärm-, Feinstaub- und Sickoxidemissionen der Autobahn A 115 beeinträchtigt. Unmittelbar angrenzend an die Autobahn befindet sich jedoch keine Wohnbebauung; diese wird dort auch in Zukunft durch den bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist als erholungsrelevante, öffentlich zugängliche Grünfläche der Grünzug Hirtengraben vorhanden; daneben bestehen zwei größere Stadtplätze als Freiräume mit Aufenthaltsqualität. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein zur Parforceheide zugehöriges, durch die Autobahn aber isoliertes Waldstück; dieses ist als Erholungswald ausgewiesen und wird von den Anwohnern auch entsprechend genutzt.

Die Wohnbauflächen im Plangebiet verfügen über intensiv begrünte Freianlagen, die vorrangig der privaten Erholungsnutzung dienen, vielfach jedoch auch halböffentlichen Charakter haben.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Biotopstrukturen werden im Bereich der Mischgebiets- und Wohnbauflächen durch Freiflächen mit hohem Nutz- und Zierpflanzenanteil und einem entsprechenden, nutzungstypischen Arteninventar geprägt. Die Straßen und Plätze weisen umfangreichen Baumbestand auf, der im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung in den 90er Jahren gepflanzt worden ist und insofern eine insgesamt einheitliche und noch recht junge Altersstruktur aufweist. Der Hirtengraben mit Hirtenteich und gewässerbegleitendem Grünzug stellt ein wichtiges Verbindungselement im Biotopverbund dar. Teilweise ist eine

naturnahe Gewässermorphologie und Ufervegetation vorhanden. Auf den noch nicht entwickelten Bauflächen, insbesondere im Bereich der Gewerbeflächen entlang der Autobahn herrschen Grünlandbrachen vor. Die Waldflächen an der südlichen Plangebietsgrenze sind als Kiefernforste mittleren Alters anzusprechen; die Waldbiotopstrukturen sind aufgrund der intensiven Erholungsnutzung und Zerschneidung durch Verkehrsstrassen stark gestört.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet befinden sich ausnahmslos stark anthropogen überformte Böden (Siedlungstätigkeit, Landwirtschaft). Der versiegelte Flächenanteil schwankt in Abhängigkeit von den bereits in Anspruch genommenen Baurechten in den Baugebieten stark. Die sandigen Böden (Talsande) weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer durchfließt der Hirtengraben in Ostwestrichtung das Plangebiet. Am westlichen Rand des Plangebiets speist sein Wasser den sog. Hirtenteich. Dieser wurde im Rahmen der Freiraumgestaltung eines grabenbegleitenden Grünzugs künstlich angelegt. Aufgrund mangelnden Wasseraustauschs neigt der Hirtenteich zur Verschlammung; die wohl vor allem durch intensive Fütterung bedingte hohe Anzahl an Wasservögeln am Gewässer verstärkt die Eutrophierung.

Die Grundwasserflurabstände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Lage im Randbereich der ehem. Nutheniederung z.T. sehr gering. Die südlich des Hirtengrabens befindlichen Bauflächen befinden sich innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes (WSG III) für die Brunnen des Wasserwerkes Rehbrücke.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Rand des aufgrund der erhöhten baulichen Dichte klimatisch belasteten südöstlichen Stadtgebiets.

Auf die Belastung des Plangebiets mit verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen durch die Nähe zur Autobahn wird bereits bezogen auf das Schutzgut Mensch hingewiesen. Eine klimatische Ausgleichsfunktion der östlich an das Plangebiet angrenzenden Parforceheide und eine Frischluftzufuhr aus diesem Gebiet ist durch die Autobahn für das Plangebiet kaum gegeben.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend selbständige städtische Siedlungsstruktur dar, die auf der Grundlage eines Anfang der 90er Jahre vom Büro Krier und Partner aus Wien entwickelten städtebaulichen Konzepts unter Einfluss postmoderner Architekturströmungen gebaut wurde. Die Erschließungsflächen verfügen über gebietsprägende Gehölzbestände; in vielen Bereichen wurden straßenbegleitend Alleen angelegt.

Die Bebauung des Kirchsteigfelds erstreckt sich auf große Teile der Drewitzer Feldflur, von der bis auf den Hirtengraben keine Landschaftsstrukturen erhalten geblieben sind. Es bestehen auch keine ausgeprägten städtebaulichen Verbindungen zur westlich angrenzenden alten Dorflage.

Im Osten wirkt die Autobahn als Barriere zur Parforceheide, einem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Waldgebiet.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Kultur – und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

7.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans

Durch sukzessive Inanspruchnahme von Baurechten, die der bestandskräftige Bebauungsplan einräumt, wird in den nächsten Jahren die Bodenversiegelung im Plangebiet zunehmen, bis die zulässigen Nutzungsmaße ausgeschöpft sind. Parallel dazu wird die planmäßige innere Durchgrünung des Gebiets vervollständigt. Durch Zuwachs bzw. Alterung der Grünbestände wird deren gliedernde Wirkung und ökologische Funktion sich voraussichtlich allmählich erhöhen.

Eine durch den Klimawandel bedingte Häufung von Wetterextremen kann zu Bau- und Umweltschäden führen; vor allem nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind wegen der hohen Durchlässigkeit der Böden möglich.

7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Plans

7.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Plandurchführung

Losgelöst von den anderen, bereits bestandskräftigen Planinhalten führt der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel durch die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplans zu keinen unmittelbaren, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Differenzbetrachtung). Indirekt und kumulativ mit anderen bauleitplanerischen Entscheidungen zur Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzepts wird jedoch möglicherweise eine umweltrelevante Beeinflussung von Verkehrsströmen und eine Veränderung des Modal Split induziert. Grundsätzlich dürften dabei positive Effekte im Sinne der Umweltentlastung durch kürzere Wege für die Konsumenten, die vorzugsweise zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigt werden können, dominieren.

7.3.3 Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine Behandlung der Fragestellung ist nicht erforderlich, da keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung hervorgerufen werden.

7.3.4 Umweltauswirkungen vernünftiger Planungsalternativen

Zur Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzeptes ist die vorliegende Planung alternativlos.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Indirekte und kumulative Auswirkungen auf die Umwelt können nicht abschließend beurteilt werden.

7.4.2 Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

Bei der schutzgutbezogenen Betrachtung wurden keine unmittelbaren erheblichen Umweltauswirkungen diagnostiziert.

7.4.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Überwachungsmaßnahmen sind wegen Fehlens direkter, erheblicher Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich. Mögliche kumulative Umweltauswirkungen durch Verlagerung von Verkehrsströmen können nur im Rahmen einer gesamtstädtischen Umweltüberwachung hinsichtlich Verkehrslärm- und verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastung erfasst werden.

7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt bzw. ausgeschlossen. Durch diese Planung werden unmittelbar keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet verhindert einen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen und trägt somit zur Stabilisierung und Entwicklung dieser Zentren bei. Er fördert die Profilierung und Qualifizierung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld als zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen aller zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Das Plangebiet gilt als erschlossen. Durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche wird die Verkehrsinfrastruktur effizient ausgenutzt und der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) gefördert. Eine weitere Versiegelung von Flächen durch zusätzliche Verkehrs- und Stellplatzanlagen wird verhindert bzw. minimiert. Eine Veränderung des Modal – Split (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger), als Folge des Mobilitätsverhaltens der Menschen, ist zu erwarten.

8.3 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Die Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe durch den Erhalt von Gewerbeflächen wird durch die Umsetzung der Planung gefördert. Die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche hat zum Ziel vor allem die Nahversorgung und die städtebauliche Qualität zu sichern und damit auch in Hinblick auf die demographische Entwicklung (z.Bsp. Veralterung der Gesellschaft), eine zukunftsfähige Stadtstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Die Planung sichert außerdem die Erholungs- und Lebensqualität für die Einwohner der Stadt.

8.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Es handelt sich hierbei um die Änderung eines Bebauungsplanes, der nicht unter der Geltung des BauGB 04 in Kraft getreten ist. Es gelten somit die Überleitungsvorschriften gemäß § 244 Abs. 1 BauGB. Die Pflicht zur Umweltprüfung beschränkt sich in diesem Falle auf jene Umweltbelange, welche durch die Änderungen betroffen sein können. Betrachtet werden also nur die Änderungen gegenüber der bisherigen Planung, unabhängig von deren Realisierungsgrad (Differenzbetrachtung).

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet, der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Mischgebieten und die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden im allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen zu keinen unmittelbaren, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

8.5 Auswirkungen auf bestehende Baurechte

Vorhandene genehmigte Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen greifen erst im Falle der Errichtung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Plangebiet.

8.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Deshalb sind verwaltungsinterne Aufwendungen für die fachliche Betreuung des Planverfahrens zu erwarten. Kosten durch die Inkraftsetzung der Planung und mögliche Folgekosten werden nicht erwartet.

9 Verfahren

10.09.2008	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 3. Änderung (DS: 08/SVV/0195)
17.03.-31.03.2009	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
23.03.2009	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
07.10.2009	Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 3. Änderung (DS: 09/SVV/0684)
09.11.2009 - 10.12.2009	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.11.2009	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. FS. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Anhang 1 - Begriffsdefinitionen

Begriff „Einzelhandel“

Unter dem Begriff des Einzelhandels ist der Verkauf von Waren an den Letztverbraucher zu verstehen. Ein Einzelhandelsbetrieb ist mit einer baulichen Anlage verbunden, kann sich jedoch auch ganz oder teilweise im Freien befinden (z.Bsp. Gebrauchtwagenhandel). Es muss also eine Verkaufsstätte vorhanden sein, in welcher der Verkauf der Waren gegen Zahlung des Entgelts stattfindet. Die Bewertung, ob ein baurechtlich als Einheit zu wertender eigenständiger Einzelhandelsbetrieb vorliegt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Eigenständigkeit setzt regelmäßig voraus, dass ein eigener Eingang zur Verkaufsstätte, eine eigene Anlieferung, eigene Personalräume und die Möglichkeit der unabhängigen Schließung und Öffnung vorhanden sind. Liegen diese Kriterien vor, ist die planungsrechtliche Beurteilung grundsätzlich allein auf diesen Betrieb abzustellen.

Begriff „großflächiger Einzelhandel“

Bei einer Verkaufsfläche von über 800 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dieser kann sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht unwesentlich auswirken. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Begriff „Verkaufsfläche“

Zur Verkaufsfläche gehören alle Bereiche, die vom Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Auch die Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen. Folgende Bereiche sind weiterhin der Verkaufsfläche zuzurechnen :

- die sog. „Kassenzone“ von Selbstbedienungsläden (Kassen und Durchgänge)
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, in der die Kunden die erworbenen Waren ggf. selbst einpacken und Verpackungsmaterial entsorgen können
- die sog. „Käse-, Fleisch- und Wursttheken“, die von den Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber sichtbar Ware ausliegt
- ein „Windfang“, der die Kunden dadurch schützt, dass diese bei ihrem Aufenthalt in dem der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich nicht den Auswirkungen eines ständigen Öffnens und Schließens der Eingangstüren ausgesetzt wird

Kein Bestandteil der Verkaufsfläche sind hingegen Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Bereiche für die Vorbereitung der Waren und reine Lagerflächen.

Differenziert zu betrachten sind die Bereiche für notwendige Einkaufswagen. Handelt es sich hierbei um Bereiche im Freien außerhalb des Gebäudes, so sind sie der Verkaufsfläche nicht zuzuordnen. Bei innerhalb des Gebäudes liegenden Bereichen für Einkaufswagen sind diese der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Begriff „Kernsortiment“

Das Kernsortiment stellt die branchenspezifische Kennzeichnung des Betriebes dar. Es ist entsprechend der vom statistischen Bundesamt herausgegebenen „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ für die einzelnen Branchen definiert.

Begriff „Randsortiment“

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden. Randsortimente müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. In der Praxis geht man davon aus, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein Randsortiment mehr vorliegt.

Begriff „zentrenrelevante Sortimente“

Die Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen wurde für statistische Zwecke geschaffen und ist im Einzelhandelserlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007) auch aufgeführt. Sie bietet den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der **„Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“** dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Es handelt sich dabei um Waren des kurz-, - mittel-, - und langfristigen Bedarfs.

Begriff „nicht-zentrenrelevante Sortimente“

Die Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen wurde für statistische Zwecke geschaffen und ist im Einzelhandelserlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007) auch aufgeführt. Sie bietet den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten.

Folgende Sortimente sind demzufolge als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässig :

- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Sanitärkeramik
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut:
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Sport- und Campingartikel (ohne Bekleidung, Textilien und Schuhe)
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel:
Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Begriff „nahversorgungsrelevante Sortimente“

Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren

Anhang 2 - Textliche Festsetzungen - alt

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ und seine 2. Änderung Teilbereich „Lise-Meitner-/Clara-Schumann-Straße“

HINWEIS

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen dienen lediglich der verbesserten Information über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seine Änderungen. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Satzung Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“

Gemäß §§ 2, 3, 9, 10, 11 und 12 in Verbindung mit § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122): der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124): der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68) und des § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929), sowie des § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 stellt die Stadt Potsdam den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen auf.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für sportliche Zwecke

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

WA 1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen zur Verwaltung

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

MI Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Vergnügungsstätten, auch soweit sie gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden könnten

MK Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. sonstige Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses

Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden:

1. sonstige Wohnungen
2. Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Tankstellen aller Art

GE 1 Eingeschränktes
Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm

gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Lagerplätze
2. Tankstellen

GE 2 Eingeschränktes
Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Lagerhäuser, Lagerplätze
3. Tankstellen

Auszug der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 2. Änderung Teilbereich „Lise-Meitner-Straße / Clara-Schumann-Straße

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

1.2 Reine Wohngebiete WR 1 – WR 3

Zulässig sind:

Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für sportliche Zwecke

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Anhang 3 - Erläuterungskarte