

Protokollauszug

aus der
48. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 11.04.2017

öffentlich

Top 4.6 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark", Aufstellungsbeschluss

**17/SVV/0160
vertagt**

Frau Krüger (Stellvertretung OBR Satz Korn) nimmt das erteilte Rederecht wahr. Sie bittet um nochmalige Zurückstellung der Vorlage, da die aktuelle Information den Ortsbeiräten nicht vorliegt.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) erinnert, dass die Vorlage nochmals zurück gestellt worden ist, da die Voten der Ortsbeiräte und die Ergebnisse aus den Gesprächen mit den Eigentümern noch nicht vorgelegen haben

Im Ergebnis der Behandlung durch die Ortsbeiräte und der zwischenzeitlich durchgeführten Gespräche mit der Eigentümerseite ist durch die Verwaltung eine Aktualisierung der Vorlage vorgenommen worden. Diese beinhaltet einen zusätzlichen (neu 2.) Beschlusspunkt und diverse Anpassungen in der Anlage 2 (sh. Anlage zur Niederschrift). Die Änderungen werden als Tischvorlage allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet und somit gut nachvollziehbar.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlage 2).
2. **Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satz Korn (Sitzung vom 16.03.2017) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen. Spätestens mit der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ist der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.**

einschl. diverser Änderungen in Anlage 2 (sh. Darstellung in der Anlage zur Niederschrift)

Frau Holtkamp führt aus, dass das zentrale Thema der Gespräche mit der Eigentümerseite der Umfang zulässiger Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet war. Konkreter Anlass hierfür sind zwei Anfang März eingereichte Bebauungspläne für den „Friedrichspark“.

Im Ergebnis dieser Gespräche konnte grundsätzliche Einigung darüber erzielt werden, dass die gewerbliche Schwerpunktsetzung beibehalten werden soll, das Nutzungsspektrum jedoch ergänzt werden soll um zwei Möbelhäuser, die im Nahbereich des vorhandenen Baumarkts ange-

siedelt werden sollen. Es handelt sich hierbei um einen Möbel- Abholmarkt mit ca. 8.000 qm VKF und ein klassisches Möbelhaus mit ca. 30.000 qm. Die Ergänzung um diese Möbelhäuser steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept und ist nach erster Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanung auch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Außerdem soll auf der Teilfläche südöstlich des Baumarkts noch ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle nach § 11 (3) BauNVO zulässig sein soll.

Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren enthalten vielfältige Festsetzungsvorschläge, die etwa dem Schutz der angrenzenden Wohngebäude oder der Ermöglichung einer Nahversorgung im Plangebiet und weiteren Planungszielen dienen. Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunktsetzung in den einzelnen Ortsbeiräten unterscheiden sich diese Voten voneinander.

Daher wird es erst möglich sein, im weiteren Arbeitsprozess zum Bebauungsplan und der hierzu zu erstellenden Fachgutachten diese Vorschläge aufzugreifen und einer detaillierten fachlichen Überprüfung zuzuführen. Spätestens mit der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss soll der Stadtverordnetenversammlung und auch den Ortsbeiräten dargestellt werden, ob und wie diese im Einzelnen berücksichtigt werden können.

Herr Krause regt an, die Änderungen, die den Ortsbeiräten noch nicht bekannt sind, nochmals mit den betroffenen Ortsbeiräten zu diskutieren.

Weiterhin stellt Herr Krause den Antrag, die im Punkt 2 (neu) benannte Terminstellung zu ändern. Nicht erst zum Auslegungsbeschluss, sondern bereits zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollten die Ortsbeiräte informiert werden. Den Antrag zieht Herr Krause jedoch im Nachgang der weiteren Diskussion zurück.

Frau Hüneke unterstützt das Anliegen.

Herr Goetzmann hält die Anregungen für nachvollziehbar. Er verweist jedoch auf die schwierige Situation für die Landeshauptstadt Potsdam. Ziel sei die Flächensicherung als gewerblichen Standort. Es gibt 2 Bauvorbescheidsanträge. Der Vollzugsanspruch besteht 6 Jahre nach Vorliegen der Genehmigung. Wenn der Beratungsprozess zum Aufstellungsbeschluss länger dauert als die planmäßige Bearbeitungsfrist für die Bauvorbescheide, gibt es einen Entscheidungsanspruch. Ein Zurückstellungsbescheid ist erst möglich, wenn der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden ist und öffentlich bekannt gemacht wurde. Mit regulären Sitzungen wäre dies nicht möglich.

Herr Jäkel greift den Vorschlag von Herrn Krause auf und schlägt vor, im 2. Punkt nach spätestens das Wort „mit“ zu streichen und stattdessen durch „3 Monate vor Vorlage des Auslegungsbeschlusses“ zu ersetzen.

Herr Goetzmann teilt mit, dass erst in der letzten Woche Einvernehmen im Gespräch mit der Eigentümerseite erzielt werden konnte. Von daher war eine Beteiligung der Ortsbeiräte nicht mehr möglich.

Frau Hüneke schlägt die Vertagung auf dem 25.4.2017 vor. Bis dahin sollte es den Ortsbeiräten möglich sein, sich ggf. in einer außerregulären Sitzung mit der aktualisierten Vorlage zu befassen.

Herr Jäkel beantragt den Beschlusspunkt 2 wie folgt zu ändern:

3. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen. Spätestens mit **3 Monate vor der Vorlage des Auslegungsbeschlusses**~~der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss~~ ist der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ortsbeiräte unverzüglich zu informieren und die Gelegenheit zur Rückäußerung bis spätestens 24.4.2017 vormittags einzuräumen, so dass die Rückmeldung an die Ausschussmitglieder spätestens am 24.4.2017 erfolgen kann.

Die Vorlage wird am 25.04.2017 erneut aufgerufen.



öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark",
Aufstellungsbeschluss**

Erstellungsdatum 10.04.2017

Eingang 922:

Geschäftsbereich/FB: 4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2017	Stadtverordnetenversammlung		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlage 2).
2. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen. Spätestens mit der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ist der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die sich voraussichtlich auf 214.000 € belaufen. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569. bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2017 bis 2020 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden aufgrund der im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Planungsziele (Sicherung städtebaulicher Qualitäten) ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden können und sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2018 zu rechnen.

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

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3					90	mittlere

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich Friedrichspark an der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord einen Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- | | | |
|----------|--------------------------|------------|
| Anlage 1 | Finanzielle Auswirkungen | (2 Seiten) |
| Anlage 2 | Aufstellungsbeschluss | (3 Seiten) |
| Anlage 3 | Geltungsbereich | (1 Seite) |

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5110400 Bezeichnung: 5431569.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan		2017	2018	2019	2020		
Aufwand neu		50.000	80.000	80.000	4.000		214.000
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2020 in der Höhe von insgesamt 214.000 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die geschätzten Kosten i.H.v. 214.000 Euro ergeben sich aus notwendigen Aufwendungen für Planungsbüros.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Bundesstraße B 273 zwischen der westlich verlaufenden Bundesautobahn A 10 und der östlich verlaufenden Bahnstrecke Potsdam – Wustermark und erstreckt sich auf die räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 7 und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark", Teilbereiche Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren sowie auf ~~eine Teilflächen~~ des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt) und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch das Flurstück 11/4 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
im Osten	durch die Flurstücke 9/10, 9/11, 60 und 63 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Marquardt sowie durch die Flurstücke 19/4 und 29/5 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn sowie durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark,
im Süden	durch die Flurstücke 14-20, 24-32, 33/1, 34-39, 43, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 75-80, 79, 78, 77, 9/6, 63, 68, 65, 55/1 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt,
im Westen	durch die Bundesautobahn A 10 - Flurstücke 16/6, 18/4 und 19/13 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn, Flurstücke 58 und 56 der Flur 1 der Gemarkung Paaren sowie Flurstücke 7/1, 2/1 und 3/1 der Flur 3 und Flurstück 14/14 der Flur 5 der Gemarkung Marquardt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. ~~70~~ **72** ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

Bestehende Situation

Die rechtswirksamen, räumlich zusammenhängenden Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 7 und Nr. 9 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Freizeit- und Vergögnungsnutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und anderem Gewerbe.

Die mit den drei Bebauungsplänen verfolgten Ziele sind – bis auf Teile der öffentlichen Verkehrserschließung (Kreisverkehr Straße Am Friedrichspark) - bislang nicht realisiert worden. Auf einer Fläche im Teilbereich Satzkorn befindet sich entsprechend der seit 29.06.2010 rechtsverbindlichen 1. Änderung (Ergänzung) der v. g. Bebauungspläne eine Flächensolaranlage, welche bis zum Jahr 2030 zulässig ist.

Für die Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren erfolgte gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS 12/SVV/0377) der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark", Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren mit dem Planungsziel, die Sondergebiete SO 1 (Erlebniswelt) und SO 2 (Stellplätze) in Gewerbegebiete GE zu ändern und die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE B den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Das Planverfahren ruht seit dem Aufstellungsbeschluss.

Der Grundstückseigentümer hat sich entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 19 im Ortsteil Marquardt sowie Nr. 9 im Ortsteil Uetz-Paaren über einen Bauvorbescheidsantrag (Az. 03678-2015-20) die Zulässigkeit eines Fachmarktzentums mit Schwerpunkt Einzelhandel auf Teilflächen des Friedrichsparks sichern lassen. Es handelt sich dabei um ein komplex strukturiertes Projekt eines Geschäftshauses mit Restaurant, Möbelhaus, SB-Warenhaus, Lagerräumen, Handwerker- Großhandel und Parkhaus, dessen Voraussetzungen für eine zusammenhängende Realisierung mit Bauvorbescheid vom 14.06.2016 aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen hergeleitet formell bestätigt worden sind.

Das Vorhaben ist bislang nicht realisiert worden, der Bauvorbescheid gilt, unabhängig von weiteren bauleitplanerischen Entscheidungen, für 6 Jahre fort, in diesem Fall also bis ins Jahr 2022.

Bei den bisher ungenutzten Flächen in den drei Plangebietten handelt es sich ganz überwiegend weiterhin um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Auf der **einer** Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt)" befindet sich ein Baumarkt, **die andere Teilfläche (Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt), südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt, liegt brach.**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. **Es wird im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.**

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Wie bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9, Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren festgestellt wurde, entspricht die Umsetzung des Plankonzeptes zur Errichtung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks" an dieser Stelle, welches den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Deshalb soll das bisherige Planungskonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben werden.

Die bereits mit der Aufstellung der 2. Änderung beschlossenen Planungsziele, die in den Bebauungsplänen festgesetzten Sondergebiete in Gewerbegebiete umzuwandeln bzw. die Festsetzungen der Gewerbegebiete an die aktuelle Situation anzupassen, sollen nunmehr nicht nur für die Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren sondern auch für den Teilbereich Marquardt umgesetzt werden.

Der Eigentümer des Baumarktes beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Nutzungskonzeptes und plant auf Teilflächen der jetzigen Stellplatzanlage die Errichtung eines Baustoffabhollagers (Drive In) sowie eines Mietservices für Profigeräte und kleine Baumaschinen.

Für das Flurstück 9/6 wird ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung angestrebt.

Zur städtebaulichen Ordnung und Sicherung der Flächen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes.

Im Bebauungsplan sollen daher Gewerbegebiete festgesetzt werden, mit denen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglicht werden kann. Entsprechende Flexibilität sollen daher insbesondere auch die Ausweisung der Bauflächen erhalten. Als Maß der Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, inwieweit für die östlich vorgesehenen Gewerbeflächen eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung (24 Stunden-Betrieb) ermöglicht werden kann und welche Immissionsschutzfestsetzungen hierfür getroffen werden müssen. Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bereits mit Bauvorbescheid (Az: 03678-2015-20) zulässigen Nutzungen – Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel sollen nicht mehr umgesetzt werden.

Stattdessen sollen auf zwei Teilflächen zwei Sondergebiete festgesetzt werden, in denen die Errichtung eines Möbelhauses mit max. 30.000 m² Verkaufsfläche und eines weiteren Möbelhauses mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein. Lediglich auf der Teilfläche südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (Flurstück 9/6) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein.

~~Mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans können und sollen die mit dem bestehenden Bauvorbescheid bestätigten Vorhaben für die Dauer der Gültigkeit des Bescheides nicht in Frage gestellt werden. Gleiches gilt für den befristeten Betrieb der Flächensolaranlage. Die Ausrichtung des Planverfahrens dokumentiert jedoch die Abkehr von dem bisherigen Planungskonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", das der Struktur und den Festsetzungen der drei genannten Bebauungspläne noch aus der Vergangenheit zugrunde liegt, jedoch nie zum Tragen gekommen ist.~~

~~Das mit dem Vorbescheid bestätigte Vorhaben eines Fachmarktzentrums ist zwar mit der vorgenommenen Umsteuerung zugunsten eines Gewerbe- und Logistikareals vereinbar, spiegelt jedoch nicht die aus Gesichtspunkten der Stadtentwicklung bevorzugte Nutzung dieses bedeutsamen Projektes am Autobahnring wieder. Die präferierte Nutzung als Standort für gewerbliche Produktion, produktionsnahe Dienstleistungen und Logistikerfordernisse soll deshalb gezielt planerisch so vorbereitet werden, dass auch die noch mögliche Umsetzung des Bauvorbescheids diese perspektivische Entwicklung nicht hindert, sondern die zukunftsgerichtete Aktivierung der langjährigen Brachflächen maßgeblich ermöglicht wird.~~

~~Im Bebauungsplan sollen daher Gewerbegebiete festgesetzt werden, mit denen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglicht werden kann. Entsprechende Flexibilität sollen daher insbesondere auch die Ausweisung der Bauflächen erhalten. Als Maß der Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, inwieweit für die östlich vorgesehenen Gewerbeflächen eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung (24 Stunden-Betrieb) ermöglicht werden kann und welche Immissionsschutzfestsetzungen hierfür getroffen werden müssen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen nicht zulässig sein.~~

~~Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.~~

Mit der Festsetzung von Gewerbeflächen **und den Sondergebieten "Möbel"** wird das bisherige Plankonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben.

Mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans kann und soll der befristete Betrieb der Flächensolaranlage nicht in Frage gestellt werden.

Für die Flächen des Baumarktes soll das Interesse des Eigentümers zur Erweiterung des vorhandenen Nutzungskonzeptes berücksichtigt und durch geänderte Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Ausweisung der Bauflächen Rechnung getragen werden. Das Vorhaben steht nicht in Konkurrenz zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

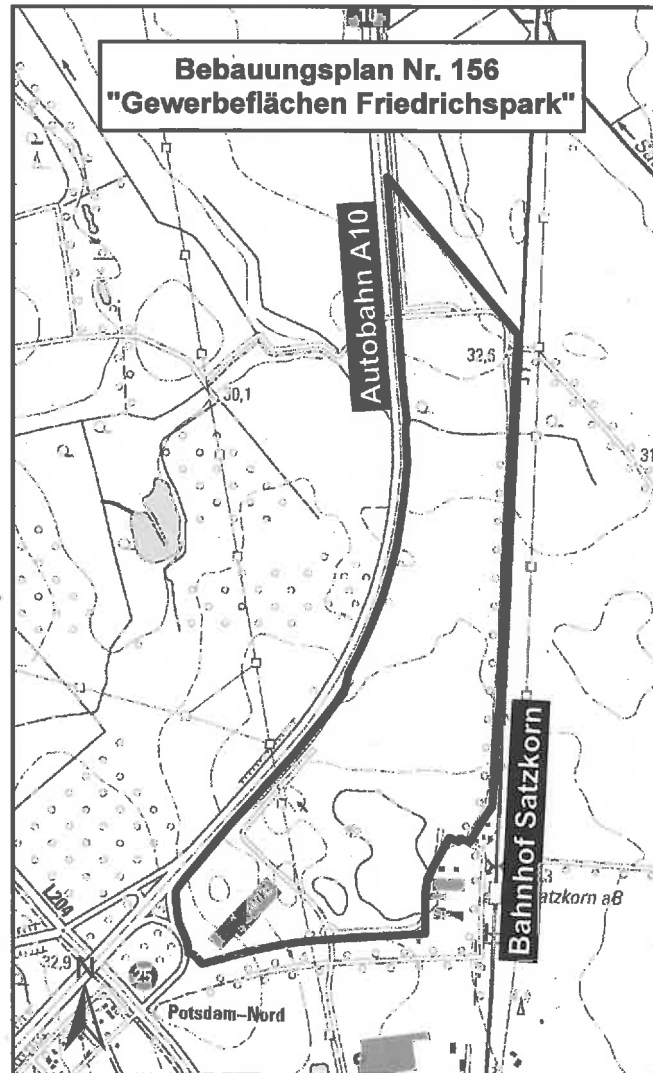
Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und

Landschaft, auf den besonderen Artenschutz sowie auf den Schutzgutbereich Mensch/Immissionsschutz erstrecken.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.
Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.





öffentlich

Betreff:
**Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark",
Aufstellungsbeschluss**

Erstellungsdatum 10.04.2017

Eingang 922:

Geschäftsbereich/FB: 4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2017	Stadtverordnetenversammlung		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlage 2).
2. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen. Spätestens mit der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ist der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3					90	mittlere

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich Friedrichspark an der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord einen Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" aufzustellen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich	(1 Seite)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5110400 Bezeichnung: 5431569.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan		2017	2018	2019	2020		
Aufwand neu		50.000	80.000	80.000	4.000		214.000
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2020 in der Höhe von insgesamt 214.000 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollezeiteinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die geschätzten Kosten i.H.v. 214.000 Euro ergeben sich aus notwendigen Aufwendungen für Planungsbüros.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Bundesstraße B 273 zwischen der westlich verlaufenden Bundesautobahn A 10 und der östlich verlaufenden Bahnstrecke Potsdam – Wustermark und erstreckt sich auf die räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 7 und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark", Teilbereiche Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren sowie auf Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt) und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch das Flurstück 11/4 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
im Osten	durch die Flurstücke 9/10, 9/11, 60 und 63 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Marquardt sowie durch die Flurstücke 19/4 und 29/5 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn sowie durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark,
im Süden	durch die Flurstücke 14-20, 24-32, 33/1, 34-39, 43, 75-80, 68, 65, 55/1 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt,
im Westen	durch die Bundesautobahn A 10 - Flurstücke 16/6, 18/4 und 19/13 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn, Flurstücke 58 und 56 der Flur 1 der Gemarkung Paaren sowie Flurstücke 7/1, 2/1 und 3/1 der Flur 3 und Flurstück 14/14 der Flur 5 der Gemarkung Marquardt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 72 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

Bestehende Situation

Die rechtswirksamen, räumlich zusammenhängenden Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 7 und Nr. 9 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Freizeit- und Vergnügungsnutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und anderem Gewerbe.

Die mit den drei Bebauungsplänen verfolgten Ziele sind – bis auf Teile der öffentlichen Verkehrserschließung (Kreisverkehr Straße Am Friedrichspark) - bislang nicht realisiert worden. Auf einer Fläche im Teilbereich Satzkorn befindet sich entsprechend der seit 29.06.2010 rechtsverbindlichen 1. Änderung (Ergänzung) der v. g. Bebauungspläne eine Flächensolaranlage, welche bis zum Jahr 2030 zulässig ist.

Für die Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren erfolgte gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS 12/SVV/0377) der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark", Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren mit dem Planungsziel, die Sondergebiete SO 1 (Erlebniswelt) und SO 2 (Stellplätze) in Gewerbegebiete GE zu ändern und die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE B den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Das Planverfahren ruht seit dem Aufstellungsbeschluss.

Der Grundstückseigentümer hat sich entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 19 im Ortsteil Marquardt sowie Nr. 9 im Ortsteil Uetz-Paaren über einen Bauvorbescheidsantrag (Az. 03678-2015-20) die Zulässigkeit eines Fachmarktzentums mit Schwerpunkt Einzelhandel auf Teilflächen des Friedrichsparks sichern lassen. Es handelt sich dabei um ein komplex strukturiertes Projekt eines Geschäftshauses mit Restaurant, Möbelhaus, SB-Warenhaus, Lagerräumen, Handwerker- Großhandel und Parkhaus, dessen Voraussetzungen für eine zusammenhängende Realisierung mit Bauvorbescheid vom 14.06.2016 aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen hergeleitet formell bestätigt worden sind.

Das Vorhaben ist bislang nicht realisiert worden, der Bauvorbescheid gilt, unabhängig von weiteren bauleitplanerischen Entscheidungen, für 6 Jahre fort, in diesem Fall also bis ins Jahr 2022.

Bei den bisher ungenutzten Flächen in den drei Plangebietten handelt es sich ganz überwiegend weiterhin um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Auf einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt)" befindet sich ein Baumarkt, die andere Teilfläche (Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt), südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt, liegt brach.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Wie bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9, Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren festgestellt wurde, entspricht die Umsetzung des Plankonzeptes zur Errichtung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks" an dieser Stelle, welches den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Deshalb soll das bisherige Planungskonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben werden.

Die bereits mit der Aufstellung der 2. Änderung beschlossenen Planungsziele, die in den Bebauungsplänen festgesetzten Sondergebiete in Gewerbegebiete umzuwandeln bzw. die Festsetzungen der Gewerbegebiete an die aktuelle Situation anzupassen, sollen nunmehr nicht nur für die Teilbereiche Satzkorn und Uetz-Paaren sondern auch für den Teilbereich Marquardt umgesetzt werden.

Der Eigentümer des Baumarktes beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Nutzungskonzeptes und plant auf Teilflächen der jetzigen Stellplatzanlage die Errichtung eines Baustoffabhollagers (Drive In) sowie eines Mietservices für Profigeräte und kleine Baumaschinen.

Für das Flurstück 9/6 wird ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung angestrebt.

Zur städtebaulichen Ordnung und Sicherung der Flächen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes.

Im Bebauungsplan sollen daher Gewerbegebiete festgesetzt werden, mit denen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglicht werden kann. Entsprechende Flexibilität sollen daher insbesondere auch die Ausweisung der Bauflächen erhalten. Als Maß der Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, inwieweit für die östlich vorgesehenen Gewerbeflächen eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung (24 Stunden-Betrieb) ermöglicht werden kann und welche Immissionsschutzfestsetzungen hierfür getroffen werden müssen. Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bereits mit Bauvorbescheid (Az: 03678-2015-20) zulässigen Nutzungen – Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel sollen nicht mehr umgesetzt werden.

Stattdessen sollen auf zwei Teilflächen zwei Sondergebiete festgesetzt werden, in denen die Errichtung eines Möbelhauses mit max. 30.000 m² Verkaufsfläche und eines weiteren Möbelhauses mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein. Lediglich auf der Teilfläche südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (Flurstück 9/6) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein.

Mit der Festsetzung von Gewerbeflächen und den Sondergebieten "Möbel" wird das bisherige Plankonzept zur Umsetzung eines "Vergnügungs- und Freizeitparks", welches den bislang geltenden Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, aufgegeben.

Mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans kann und soll der befristete Betrieb der Flächensolaranlage nicht in Frage gestellt werden.

Für die Flächen des Baumarktes soll das Interesse des Eigentümers zur Erweiterung des vorhandenen Nutzungskonzeptes berücksichtigt und durch geänderte Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Ausweisung der Bauflächen Rechnung getragen werden. Das Vorhaben steht nicht in Konkurrenz zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft, auf den besonderen Artenschutz sowie auf den Schutzgutbereich Mensch/Immissionsschutz erstrecken.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

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

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

