



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark", Entscheidung zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum Aufstellungsbeschluss und Festlegung zum weiteren Verfahren**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.03.2018
	Eingang 922:	15.03.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
11.04.2018		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Über die im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" (DS 17/SVV/0160) seitens der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren vorgetragenen Voten wird entsprechend der nachfolgenden Empfehlung entschieden (siehe Anlagen 1 und 2).
- Das Bauleitplanverfahren ist auf Grundlage der o.g. Entscheidung fortzuführen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
3					<b>90</b>	<b>mittlere</b>

### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis darzustellen, ob und inwieweit die Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum Aufstellungsbeschluss in der weiteren Planung berücksichtigt werden können.

Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Begründung und Empfehlung mit Vorentwurf des Bebauungsplans und städtebaulichen Konzept sowie der Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zum Friedrichspark	(3 Seiten)
Anlage 2	Empfehlung	(3 Pläne) (7 Seiten)

**Begründung und Empfehlung  
Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"  
Entscheidung zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum  
Aufstellungsbeschluss und Festlegung zum weiteren Verfahren**

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" gefasst (DS17/SVV/0160).

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes sowie zur Errichtung von zwei Möbelhäusern.

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

Gleichzeitig wurde beschlossen, 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) bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zur prüfen und spätestens drei Monate vor der Vorlage zum Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche und tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.

**Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

Vor Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Mitglieder der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren am 30.11.2017 über den aktuellen Planungsstand informiert. Das Gespräch sollte dazu dienen, erste Fragen aus den Ortsbeiräten an die Grundstückseigentümer und die Verwaltung zum Stand der Grundstücksentwicklung und zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu beantworten und gemeinsam mit ihnen zu besprechen, welches die inhaltlichen Schwerpunkte der bevorstehenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sein können und welche Mitwirkungsmöglichkeiten im weiteren Planverfahren bestehen.

Im Ergebnis dieses Gesprächs wurde vereinbart, dass die Ortsbeiräte bei Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans zu einem weiteren gemeinsamen Termin eingeladen werden. Nach der aktuellen Zeitschiene wird das voraussichtlich im Sommer 2018 der Fall sein.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 07.12.2017) erfolgt derzeit die Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Parallel dazu werden gegenwärtig die erforderlichen Fachgutachten (Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr, Regenentwässerungskonzept) als Grundlage für die Entwicklung des Entwurfs des Bebauungsplans erarbeitet. Nach der vorläufigen Zeitschiene soll die Beschlussvorlage für den Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans im November 2018 in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht werden.

Gemäß Beschluss vom 03.05.2017 ist spätestens 3 Monate vor dem Auslegungsbeschluss darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Mit einer Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu der hier vorliegenden Beschlussvorlage in ihrer Sitzung am 02.05.2018 können eventuell erforderliche Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplans noch rechtzeitig erarbeitet werden und auf dieser Grundlage das gemeinsame Gespräch mit den Ortsbeiräten durchgeführt werden.

Zur Veranschaulichung sind dieser Begründung der Vorentwurf des Bebauungsplans und das dazugehörige städtebauliche Konzept sowie außerdem eine Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Plangebiet beigelegt.

### **Zusammenfassung der Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren und Empfehlung**

Im Rahmen der Mitwirkung der Ortsbeiräte an der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" wurden Anträge zur Änderung und Ergänzung der Planungsziele gestellt:

Die Anträge bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten,
- die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Ortsteile Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren,
- die Höhe baulicher Anlagen,
- den Lärmschutz,
- den Verkehr,
- den Erhalt des Baumbestandes und von Biotopen,
- die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die Erschließung,
- Betriebszeiten und
- den Anschluss an den ÖPNV.

Die Anträge wurden einer detaillierten Prüfung unterzogen (s. Anlage 2). Im Ergebnis dieser Prüfung wird folgende Empfehlung ausgesprochen.

#### **Art der Nutzung:**

Die Anregungen wurden überwiegend bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Es werden überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt. Im GE 1 im südlichen Geltungsbereich sind Einzelhandelsnutzungen zulässig. In den übrigen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

Die Anregung zum Ausschluss störender Gewerbebetriebe wird im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass Abfallverwertungsanlagen, Biogasanlagen sowie staub-erzeugende Betriebe nicht zulässig sind. Umschlagplätze bleiben weiterhin zulässig, da der Begriff unterschiedlichste Betriebsformen umfasst und durch einen Ausschluss die gewerbliche Entwicklung der Flächen stark eingeschränkt würde. Viele gewerbliche Betriebe umfassen auch einen Warenumschlag, für die der Standort bei Ausschluss dieser Nutzung ungeeignet werden würde. In die Begründung wird eine ergänzende Passage aufgenommen, dass im Fall von Lager- und Umschlagplätzen die Zulassungsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung betreffend besonders zu prüfen sind. Durch den Ausschluss von staub-erzeugenden Betrieben sowie durch die Festsetzung der Lärmemissionskontingente wird aber verhindert, dass die angrenzende Wohnbebauung durch Lärm- oder Staubemissionen beeinträchtigt wird.

#### **Maß der Nutzung**

Die Anregung einer deutlichen Reduzierung der Höhe wird berücksichtigt. Eine Annäherung an die übrigen Höhenverhältnisse im Plangebiet ist durchaus vorstellbar, auch wenn die Baurechte aus den bestehenden Bebauungsplänen gewürdigt werden müssen. Im weiteren Planverfahren soll daher ausgelotet werden, mit welcher Höhe im nördlichen Teilbereich eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich städtebaulich verträgliche Entwicklung möglich ist.

### Immissionsschutz

Die Anregung ist bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgegriffen worden und wird auf der Grundlage noch zu erstellender Immissionsschutzgutachten weiter verfolgt.

Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung untersucht. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau gesichert. Im Bebauungsplan erfolgt, den Gewerbelärm betreffend, die Festsetzung so genannter Lärmemissionskontingente, durch die die Einhaltung der Orientierungswerte in der Umgebung gesichert ist. Auch für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird untersucht, ob Festsetzungen zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich sind, ggf. werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Auswirkungen des Verkehrslärms werden für den Geltungsbereich und dessen Umgebung ebenfalls untersucht und die ggf. erforderlichen Festsetzungen getroffen, um die Orientierungswerte einhalten zu können. Die Ergebnisse sollen in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen. Aus den Festsetzungen ergeben sich für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren dann ggf. einzuhaltende Maßnahmen (bspw. Betriebszeiten, bauliche Lärmschutzmaßnahmen).

### Verkehr

Die Anregung wird im weiteren Planverfahren aufgegriffen werden, soweit sie Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft.

Im Zuge des Verfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, aus der hervor geht, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen auf den Straßen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sein wird. Die Erschließungsstraßen innerhalb und außerhalb werden dabei auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft und ggf. daraus resultierende Maßnahmen im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.

Den ÖPNV betreffend ist ein Anschluss des Gebietes gewünscht. Eine Überprüfung wird im Zuge der Fortschreibung des Nahverkehrsplans untersucht. Der Anschluss an den Regionalbahnhof wird im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum Landesnahverkehrsplan durch das zuständige Ministerium geprüft.

### Grünordnung

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt untersucht und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen diese als grünordnerische Festsetzungen.

**Zusammenfassend ergibt sich** aus der Empfehlung zu den Voten der Ortsbeiräte, dass deren Anregungen größtenteils bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurden bzw. auf der Ebene nachgeordneter Verfahren gesichert werden können. Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV und der Erschließung des Plangebietes sind weitere Abstimmungen und Untersuchungen erforderlich, wobei die gegebenen Anregungen jeweils in die Diskussion bzw. Untersuchungen mit einfließen werden.

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" auf dieser Grundlage weiter entwickelt werden.

### Anhänge zur Begründung:

- Vorentwurf des Bebauungsplans
- Städtebauliches Konzept – Vorzugsvariante (Stand: 07.12.2017)
- Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zum Friedrichspark

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt/ Baustoffhandel“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 13.900 m²,
- ein gewerblicher Baustoffhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.100 m²,
- ergänzende Dienstleistungen.
Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich bau- und gartenmarkttypische Sortimentsteile zulässig. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimentsteile:
- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagenzubehör, Kraftfahrzeugzubehör
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gerätschaften, Geräteräucher und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Blumen, Pflanzen und Saatgut einschließlich Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Campingmöbel, Campingartikel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Brennstoffe
- Mineralerzeugnisse
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Sonstige zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig.
1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Möbelhäuser“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche bis maximal 30.000 m²,
- ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche bis maximal 8.000 m²
- ergänzende Dienstleistungen,
- Gastronomie.
Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich möbelmarkttypische Sortimentsteile zulässig. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimentsteile:
- Wohnmöbel inkl. Matratzen
- Büromöbel
- Beleuchtungsartikel
- Teppiche
- Heimtextilien
- Hausrat und Geschenkartikel
- Bilder und Bilderrahmen
Sonstige zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig.
1.3 In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
sind nicht Teil des Bebauungsplanes.
1.5 In den Sonder- und Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
Hinweis: Die Lärmemissionskontingente sowie ggf. mögliche Zusatzkontingente werden im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt.
1.6 Bis zum 31. Dezember 2030 ist die innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie - ausschließlich mit aufgeständerten, nicht beweglichen Solarmodulen - einschließlich der notwendigen technischen Nebenanlagen auf Grünland ohne bodenbearbeitende Landwirtschaft zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die maximale Höhe (Oberkante) der nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 zulässigen baulichen Anlagen beträgt jeweils 6 m oberhalb der Geländeoberfläche.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Im Sondergebiet SO 1 „Bau- und Gartenmarkt/ Baustoffhandel“ wird als abweichende Bauweise „a 1“ festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 235 m nicht überschreiten. Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
3.2 Im Sondergebiet SO 2 „Möbelhäuser“ sowie in den Gewerbegebieten GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 wird als abweichende Bauweise „a 2“ festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 200 m nicht überschreiten. Im SO 2 dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
3.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 wird als abweichende Bauweise „a 3“ festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 125 m nicht überschreiten.
3.4 In den Gewerbegebieten GE 3, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 sind die Gebäude jeweils mit einem gleichmäßigen Abstand von maximal 35 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
4. Verkehrsflächen
4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
5.1 Das in den Baugebieten / auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Hinweis: Die entsprechende zeichnerische Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Entwässerungskonzeptes
5.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf mindestens ... % der Dachflächen je Gebäude zurückzuhalten.
Hinweis: Detaillierte Angaben zur Fläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.
6. Grünordnerische Festsetzungen
Hinweis: Die genannten Pflanz- und Gehölzlisten werden im weiteren Verfahren ergänzt.
6.1 Innerhalb der Planstraßen ist jeweils mindestens die in der folgenden Auflistung aufgeführte Anzahl an Laubbäumen in der Qualität I, Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Gehölzliste Nr. ... als Baumreihe über die gesamte jeweilige Straßenlänge zu pflanzen. Die Pflanzung auf den Planstraßen A, B, C und D (Haupterschließungsstraßen) ist beidseits

- der Fahrbahn vorzunehmen. Auf den Planstraßen E, F, G und H (Nebenschließung) ist die Pflanzung jeweils einseitig der Fahrbahn vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe in der Planstraße B 16 m nicht unterschreiten. In den übrigen Planstraßen darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 10 m nicht unterschreiten.
Planstraße A: 58
Planstraße B: 94
Planstraße C: 26
Planstraße D: 180
Planstraße E: 45
Planstraße F: 30
Planstraße G: 20
Planstraße H: 19
6.2 Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum I, Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. ... empfohlen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. ... empfohlen.
6.3 Ebenenrige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Es sind Vegetationsflächen herzustellen, die mit bodendeckenden Stauden zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. ... wird empfohlen. Zudem ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum I, Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. ... empfohlen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
6.4 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten und die festgesetzten privaten Verkehrsflächen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengruss und Betonierungen sind unzulässig.
6.5 Innerhalb der Baugebiete sind mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen je Gebäude extern zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
6.6 Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserversickerung“ werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden / Natur und Landschaft / die Herstellung von Muldsystemen zur Aufnahme des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Fläche ist zu begrünen.
6.7 Der östlich der Erschließungsstraße gelegene Plangebietstrand soll als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB überlagert werden. Die bestehende Vegetation soll dabei integriert werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im weiteren Verfahren ergänzt.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7.1 Innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers der Ferngasleitung zu sichern.
8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
8.1 Das Erfordernis einer Festsetzung von Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und der Umgebung (insbesondere zur Schutz gegenüber Gewerbe- und Verkehrsärm) wird auf Basis gutachterlicher Untersuchungen im weiteren Verfahren überprüft.
9. Örtliche Bauvorschriften
9.1 Fassaden baulicher Anlagen, die den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, sind so zu gestalten, dass in einem Abstand von 50 m eine Gliederung der Fassade vorgenommen wird, (bzw. durch Fassadenbegrünung, Absetzung durch Farb- oder Materialwechsel, Gebäudevor- oder -rücksprünge).
Nachrichtliche Übernahmen
Der Verlauf der bestehenden Ferngasleitung sowie der das Plangebiet querenden Hochspannungsleitung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Hinweise
1. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften werden in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 - 10, 14467 Potsdam während der Dienststunden zur Einsicht bereit gehalten.
2. Artenschutzhinweis: Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
3. Barrierefreies Bauen: Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbGBO und DIN 18024.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Stand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet
SO Sonstiges Sondergebiet
Möbelhäuser Zweckbestimmung Sondergebiet, z.B. "Möbelhäuser"
Maß der baulichen Nutzung
z.B. 0,8 Grundflächenzahl
z.B. 2,4 Geschossflächenzahl
z.B. OK 30 Höhe baulicher Anlagen in ... m über der Geländeoberfläche (OK-Oberkante)
z.B. a 1 abweichende Bauweise
z.B. 10 Baumassezahl
Bauweise
Baugrenze
Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
private Straßenverkehrsfläche
Grünflächen
private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Flächen auf denen sich Bodendenkmale befinden
Ferngasleitung
Hochspannungsleitung
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Darstellungen ohne Normcharakter
1 Nutzungsschablone
2 Grundflächenzahl
3 4 Geschossflächenzahl
3 Höhe OK baulicher Anlagen in ... m über der Geländeoberfläche (OK-Oberkante)
4 Bauweise
5 Baumassezahl

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Flächen auf denen sich Bodendenkmale befinden
Ferngasleitung
Hochspannungsleitung

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Darstellungen ohne Normcharakter
1 Nutzungsschablone
2 Grundflächenzahl
3 4 Geschossflächenzahl
3 Höhe OK baulicher Anlagen in ... m über der Geländeoberfläche (OK-Oberkante)
4 Bauweise
5 Baumassezahl



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Quelle: DTK 10; © GewBau-DE/ LGB 2017

Stand: 07. Dezember 2017
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



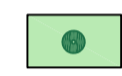

Maßstab 1 : 2.000 (im Originalformat DIN A0)
Stand Plangrundlage: 07/2017

**Bebauungsplan Nr. 156**  
**"Gewerbeflächen**  
**Friedrichspark"**  
städtebauliches Konzept  
Variante 1





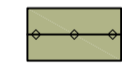
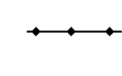
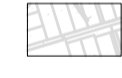

**Planung**

-  Gebäude
-  private Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Baumpflanzungen
-  Flächen für Entwässerung

**Verkehrsflächen mit**

-  Fahrbahn
-  Mulde-Rigole
-  Grünstreifen mit Baumpflanzungen
-  Gehwege

**Bestand**

-  Gebäude
-  Grünflächen
-  Autobahn A 10
-  Bahngelände
-  Ferngasleitung mit Schutzstreifen
-  Hochspannungsleitung
-  Flurstücke
-  Grenze des Geltungsbereichs

Maßstab 1 : 2.000  
(im Original DIN A0)



Stand Plangrundlage: 07/2017





**Bebauungsplan Nr. 19**

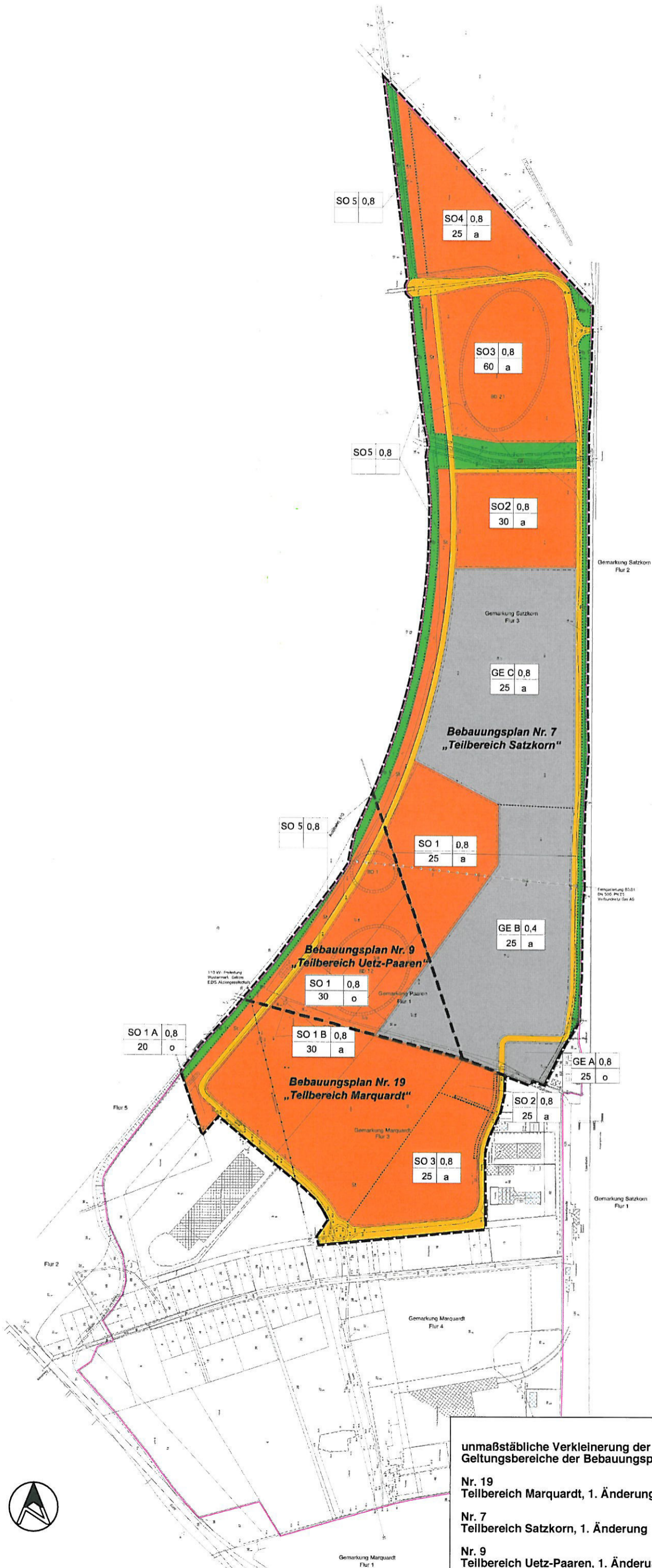
„Gewerbe- und Marktzentrum  
Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /  
Friedrichspark Teilbereich A Marquardt“  
(OT Marquardt), 1. Änderung

**Bebauungsplan Nr. 7**

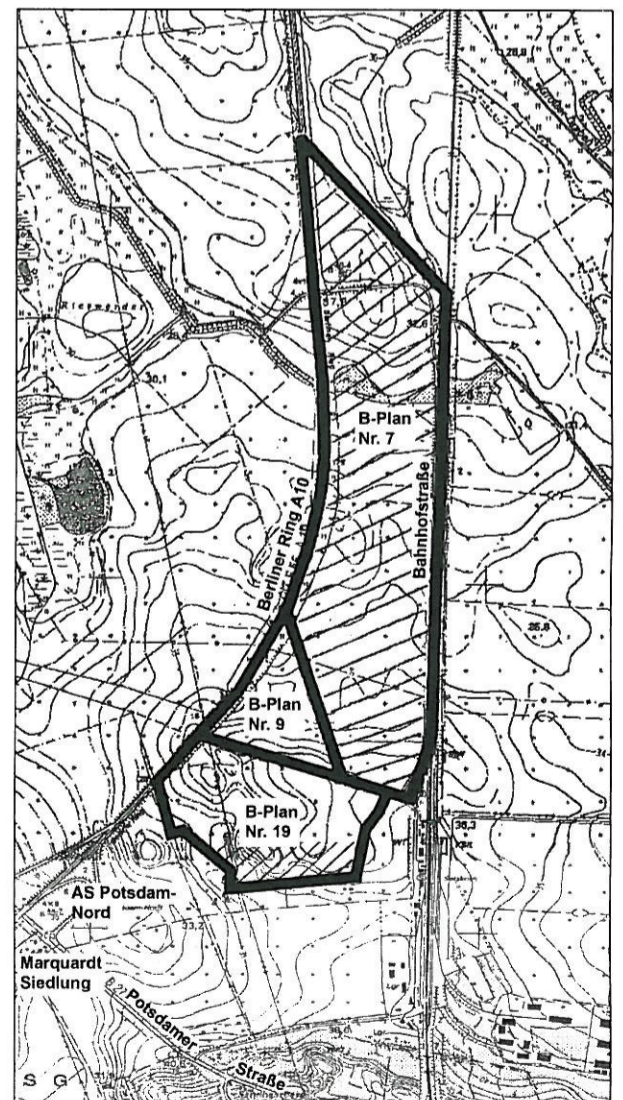
„Gewerbe- und Marktzentrum  
Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /  
Friedrichspark Teilbereich Satz Korn“  
(OT Satz Korn), 1. Änderung

**Bebauungsplan Nr. 9**

„Gewerbe- und Marktzentrum  
Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /  
Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren“  
(OT Uetz-Paaren), 1. Änderung



Übersichtskarte  
(ohne Maßstab)



unmaßstäbliche Verkleinerung der  
Geltungsbereiche der Bebauungspläne

**Nr. 19**  
Teilbereich Marquardt, 1. Änderung,

**Nr. 7**  
Teilbereich Satz Korn, 1. Änderung

**Nr. 9**  
Teilbereich Uetz-Paaren, 1. Änderung

Stand: Februar 2010

Vorentwurf zur  
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81 - 14469 Potsdam

**Prüfergebnis zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" (DS 17/SVV/0160 vom 16.03.2017)**

Gemäß der Festlegung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (DS 17/SVV/0160) sind bei der Erstellung des Planentwurfs die Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren detailliert zu prüfen und spätestens drei Monate vor der Vorlage zum Auslegungsbeschluss darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können.

Zu den Voten der Ortsbeiräte ist folgendes Prüfergebnis erreicht worden:

Stellungnahmen, die von mehreren Ortsbeiräten genannt wurden, werden jeweils nur einmal aufgeführt und entsprechend gekennzeichnet.

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
<b>1</b>	<b>Ortsbeirat Marquardt:</b>	
1.1	<p>Es wurde angeregt, Vergnügungsstätten, Abfallverwertungsanlagen, Biogasanlagen, stauberzeugende Betriebe sowie Umschlagplätze auszuschließen. Ausgenommen davon soll die geplante Erweiterung des Hornbach-Baumarkts (Drive-in) sein.</p> <p><i>Ebenfalls in den Stellungnahmen der Ortsbeiräte Satzkorn und Uetz-Paaren genannt.</i></p>	<p>Vergnügungsstätten sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung innerhalb der Sondergebiete sind abschließend. Vergnügungsstätten sind somit hier ebenfalls unzulässig.</p> <p><b>Diese Anregung des Ortsbeirats wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen.</b></p> <p>Die Anregung zum Ausschluss der weiteren aufgeführten Betriebe Abfallverwertungsanlagen, Biogasanlagen, stauberzeugende Betriebe wird berücksichtigt. Der mit dieser Anregung zum Ausdruck gebrachte Anspruch der Ortsbeiräte auf Schutz vor unverhältnismäßigen Störungen wird im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass die genannten Betriebe nicht zulässig sind. Umschlagplätze bleiben weiterhin zulässig, da der Begriff unterschiedlichste Betriebsformen umfasst und durch einen Ausschluss die gewerbliche Entwicklung der Flächen stark eingeschränkt würde. Viele gewerbliche Betriebe umfassen auch einen Warenumschlag, für die der Standort bei Ausschluss dieser Nutzung ungeeignet werden würde. In die Begründung wird eine ergänzende Passage aufgenommen, dass im Fall von Lager- und Umschlagplätzen die Zulassungsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung betreffend besonders zu prüfen sind. Durch den Ausschluss von stauberzeugenden Betrieben sowie durch die Festsetzung der Lärmemissionskontingente wird aber verhindert, dass die angrenzende Wohnbebauung durch Lärm- oder Staubemissionen beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiterentwickelt werden.</b></p>
1.2	<p>Es wird angeregt, Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsortimenten zuzulassen. Dafür soll eine Potentialfläche im südlichen Bereich des Plangebiets vorgehalten werden. Als Begründung hierfür wird ausgeführt, dass in den Ortsteilen ein Supermarkt fehlt. Langfristig sei mit einer Zunahme der Bevölkerungsdichte zu rechnen. Der künftige Bebauungsplan werde über die Gültigkeit des jetzigen Einzelhandelskon-</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe sind allgemein innerhalb von Gewerbegebieten zulässig, sofern sie eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> aufweisen. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 ist eine solche Nutzung somit allgemein zulässig. Mehr als ein Standort würde zugleich den Rahmen dessen überschreiten, was in Übereinstimmung mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Abdeckung von Versorgungslücken außerhalb zentraler Versor-</p>

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
	<p>zepts hinausgehen. Aus diesen Gründen wollen sich die Ortsbeiräte die Chance auf Ansiedlung von Einzelhandel im Friedrichspark offen lassen.</p> <p><i>Ebenfalls in den Stellungnahmen der Ortsbeiräte Satzkorn und Uetz-Paaren genannt.</i></p>	<p>gungsbereiche dient.</p> <p>Die Anregungen sind im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits berücksichtigt.  <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b></p>
1.3	<p>Es wurde angeregt, gegenüber den unmittelbar von den an das Plangebiet südlich und südöstlich angrenzenden Wohngebäuden und Kleingärten nur solche gewerblichen Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die TA-Lärm (Wohn- und Mischgebiete), sowie die Schattenwurfleitlinie sollen angewendet werden; Vibrationen, Staubbelastung und nächtliche Lichtemission sollen ausgeschlossen sein.</p> <p><i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i></p>	<p>Siehe hierzu die Ausführungen unter der lfd. Nr. 1.1 dieser Tabelle.</p> <p>Die bestehende und zu erwartende Immissionsbelastung der angrenzenden Nutzungen wird im Zuge der fachgutachterlichen schalltechnischen Untersuchung geprüft. Durch die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die Immissionsbelastung gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen nicht erhöhen wird. <b>Der mit dieser Anregung formulierte Anspruch des Ortsbeirats auf Schutz vor unverhältnismäßigen Störungen der an das Plangebiet südlich und südöstlich angrenzenden Nutzungen wurde, soweit möglich, bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Auf der Grundlage des noch zu erstellenden immissionsschutzrechtlichen Gutachtens sollen bei Bedarf entsprechende Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen werden, sofern nicht eine Berücksichtigung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen kann.</b></p>
1.4	<p>Es wurde angeregt, die maximale Gebäudehöhe am südlichen und östlichen Rand des B-Plangebiets auf 15 m, sonst auf 20 m zu beschränken.</p> <p><i>Ebenfalls in den Stellungnahmen der Ortsbeiräte Satzkorn und Uetz-Paaren genannt.</i></p>	<p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 liegen die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 für den Ortsteil Satzkorn, Nr. 9 für den Ortsteil Uetz-Paaren sowie Nr. 19 für den Ortsteil Marquardt vor. Das vorliegende städtebauliche Konzept übernimmt die hier festgesetzten Höhen, da sie der gewünschten gewerblichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156 entsprechen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs sind, mit Ausnahme des Gewerbegebietes GE 7, Gebäudehöhen von 20 m bis zu 31 m zulässig. Diese entsprechen dem städtebaulichen Konzept, das für die Gewerbegebiete eine Entwicklung von kleinteiligeren Strukturen im südlichen Teil hin zu größeren Bauvolumen im nördlichen Teil vorsieht.</p> <p>Auch wenn die Baurechte aus den bestehenden Bebauungsplänen gewürdigt werden müssen, ist eine Annäherung an die übrigen Höhenverhältnisse im Plangebiet durchaus vorstellbar. Im weiteren Planverfahren soll daher ausgelotet werden, mit welcher Höhe im nördlichen Teilbereich eine wirtschaftlich tragfähige und zugleich städtebaulich verträgliche Entwicklung möglich ist.</p> <p>Die Anregung der Ortsbeiräte werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.  <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b></p>
1.5	<p>Es wurde angeregt, die Betriebszeiten für die südlichen Zweidrittel der Flächen des Geltungsbereichs auf Mo-Fr 7-20 Uhr zu beschränken,</p>	<p><b>Diese Anregungen sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b>                  Im nachgeordneten Verfahren (Antrag auf Baugenehmigung) erfolgt eine Prüfung, ob die</p>

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
	sowie für das Fachmarktzentrum und die Potentialfläche für Nahversorgung zusätzlich Sa von 7-20 Uhr.  <i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i>	geplanten Vorhaben sich entsprechend der im Bebauungsplanverfahren erstellten schal-technischen Untersuchung verträglich einfügen. <b>Die Anregung des Ortsbeirats kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht geklärt werden und wird in nachfolgenden Genehmigungsverfahren aufgegriffen werden.</b>
1.6	Es wurde angeregt, die Bahnhofstrasse/ An den Gleisen in ihrem Verlauf und Baumbestand zu erhalten.  <i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i>	Die innerhalb des Plangebiets gelegene Bahnhofstraße/ Straße an den Gleisen soll in ihrem Verlauf grundsätzlich erhalten bleiben und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird so dimensioniert, dass ein Ausbau entsprechend des im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Querschnitts möglich ist. Dieser ist entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung bemessen. Über die Pflanzung von Straßenbäumen soll eine klare Raumstruktur innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Über die Festsetzung 6.1 erfolgt die Sicherung dieser städtebaulichen Strukturierung sowie der Durchgrünung des Plangebietes, in dem für jede Planstraße eine bestimmte Anzahl von zu pflanzenden Straßenbäumen in einer bestimmten Qualität festgesetzt wird. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Es ist gewünscht, den Baumbestand entlang der Bahnhofstraße/ Straße an den Gleisen so weit wie möglich zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen. Dies wird voraussichtlich hauptsächlich den Bestand östlich der Straße betreffen. Der Baumbestand westlich der Straße wird voraussichtlich aufgrund des Straßenausbaus entfernt werden müssen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichs-Bewertung, in deren Rahmen der erforderliche Ausgleich für die nicht zu erhaltenden Bäume ermittelt wird. Die Anregungen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
1.7	Es wurde angeregt, die Straße des Friedens in Satzkorn auf 3,5 t zu begrenzen sowie auch die Straße An den Gleisen.	<b>Der Hinweis ist Gegenstand anderer Verfahren.</b> Die Anregung ist an die hierfür verantwortliche Fachverwaltung weiter gegeben worden.
1.8	Es wurde angeregt, dass LKW-Übernachtungsplätze und -Stellplätze sich ausschließlich auf den jeweiligen Betriebsgeländen befinden sollen.  <i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i>	Die im städtebaulichen Konzept geplanten Straßenquerschnitte, sehen keine Flächen für Stellplätze vor (Aufbau: Fahrbahn, beidseits Grünstreifen für Entwässerungsanlagen, ein- bzw. zweiseitig Pflanzstreifen für Straßenbäume, Geh- und Radweg). Entsprechend der Straßenquerschnitte werden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Ausschluss von Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des abschließenden Festsetzungskataloges des § 9 Abs. 1 BauGB jedoch nicht möglich. Die Anregungen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
1.9	Es wurde darauf hingewiesen, dass der Graben (B 016 im Plangebiet)	Der im Norden des Plangebietes bestehende Graben sowie die ihn umgebenden Grünstruk-

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
	<p>sowie der mit Gehölzen bewachsene Paarener Grenzweg mit ihrem natürlichen Bewuchs (hoher Biotopwert) vollständig erhalten bleiben sollen.</p> <p><i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i></p>	<p>turen werden großflächig als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen übernommen und die Grünfläche zusätzlich erweitert. Zudem ist hier eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zeichnerisch festgesetzt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Bewertung hinsichtlich des Artenschutzes für den Graben mit Bewuchs. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für den Gesamtraum erfolgt eine Prüfung dieser Flächen auf ihre Versickerungseignung.</p> <p>Den Paarener Grenzweg betreffend, besteht hierfür bereits Planungsrecht in den rechtsgültigen Bebauungsplänen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung, in deren Rahmen der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe ermittelt wird.</p> <p><b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b></p>
1.10	<p>Es wurde angeregt, Ausgleichsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Gewerbegebiets umzusetzen, z. B. durch Umwandlung von derzeit intensiv genutzter Ackerfläche in lärm- und sichtschtzendes Gehölz.</p> <p><i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i></p>	<p>In den Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelungen des Landes Brandenburg wird zu den gesetzlichen Vorgaben des § 12 BbgNatSchG ausgeführt, dass Ausgleichsmaßnahmen in einem engen räumlich-funktionalem Zusammenhang erfolgen sollen. Entsprechend hat der Verursacher von Beeinträchtigungen Maßnahmen vorzunehmen, welche die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wiederherstellen. Das bedeutet, dass Ausgleichsmaßnahmen so zu planen sind, dass in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand in der gleichen Art und mit der gleichen Wirkung fortführt. Es muss somit ein funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme bestehen. Dieser funktionale Zusammenhang wird im Rahmen der Umweltprüfung bewertet.</p> <p>Die Anregungen sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.</p> <p><b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b></p>
1.11	<p>Es wurde angeregt, bei Anschluss des Betriebsgeländes des Friedrichsparks an das Netz der DB AG, sicherzustellen, dass dadurch im Umkreis von 500 m von der Wohnbebauung kein nächtlicher (20-7 Uhr) Rangierverkehr erfolgt und auch keiner an Wochenend- oder Feiertagen.</p> <p><i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i></p>	<p>Der Bahnhof liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Regelungen hierzu können im vorliegenden Verfahren nicht getroffen werden. Sofern ein Anschluss an das Netz der DB AG erfolgt, stellt dies ein eigenständiges Verfahren dar, in dessen Rahmen über eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen ist, dass sich das jeweilige Vorhaben verträglich in die Umgebung einfügt.</p> <p><b>Die Anregung betrifft den Bebauungsplan nicht und kann daher im Planverfahren nicht aufgegriffen werden.</b></p>
1.12	<p>Es wurde angeregt, das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anzuschließen, z.B. durch Umlegung der Buslinie 614.</p> <p><i>Ebenfalls in der Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn genannt.</i></p>	<p>Ob ein Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt, wird im weiteren Verfahren geprüft. Derzeit befindet sich in 1.400 m Entfernung die Bushaltestelle „Potsdam, Fährweg“. Den ÖPNV betreffend ist ein Anschluss des Gebietes gewünscht. Eine Überprüfung wird im Zuge der Fortschreibung des Nahverkehrsplans untersucht. Der Anschluss an den Regio-</p>

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
		nalbahnhof wird im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum Landesnahverkehrsplan durch das zuständige Ministerium geprüft. <b>Die Anregung wird im weiteren Planverfahren aufgegriffen werden.</b>
<b>2</b>	<b>Ortsbeirat Satzkorn:</b>	
2.1	Es wurde angeregt, Erholungs- und Freizeitnutzungen weiterhin zuzulassen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Flächen des Friedrichsparks als Gewerbestandort gemäß der Vorgaben des STEK Gewerbe zu entwickeln. Erholungs- und Freizeitnutzungen sind im zu Grunde gelegten städtebaulichen Konzept nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird die textliche Festsetzung Nr. 1.3 dahingehend ergänzt, dass Erholungs- und Freizeitnutzungen ausgeschlossen werden. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.2	Es wurde angeregt in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.	Siehe hierzu die Ausführungen unter der lfd. Nr. 1.1 dieser Tabelle. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.3	Es wurde vorgeschlagen, ein Logistikzentrum (Betrieb rund um die Uhr) nur im nördlichen oberen Drittel des Plangebiets zuzulassen. Die Zu- und Abfahrt zu diesem Logistikzentrum sollen ausschließlich westseitig im Plangebiet, entlang der Autobahn erfolgen. Das Straßensystem (Verkehrsflächen) ist so festzusetzen, dass die Erschließung im westlichen und mittleren Plangebiet erfolgt, um einen aus immissionsschutzrechtlichen Belangen ausreichenden Abstand zu den zu schützenden Bereichen einhält.	Innerhalb der Gewerbegebiete sind Logistikbetriebe allgemein zulässig. Das im städtebaulichen Konzept vorgeschlagene Straßensystem basiert auf dem bereits in den rechtsgültigen Bebauungsplänen festgesetzten und teilweise schon bestehenden Straßensystem. Ein im mittleren Bereich des Plangebietes verlaufendes Straßensystem würde die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs stark zerschneiden und Grundstückszuschnitte erzeugen, die für die geplante gewerbliche Nutzung nicht wirtschaftlich wären. Die vorgeschlagene Ringschließung ermöglicht ein leichtes Ein- und Ausfahren der Kfz. Zur Einhaltung lärm-Immissionsschutzrechtlicher Belange wird im Zuge des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hieraus wird die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan erfolgen. Diese geben vor, wie hoch die Lärmimmissionen eines Vorhabens auf einer bestimmten Fläche sein dürfen, ohne dass die in den umliegenden Gebieten geltenden Richtwerte überschritten werden. Aus den Festsetzungen ergeben sich für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren dann ggf. einzuhaltende Maßnahmen (bspw. Betriebszeiten, bauliche Lärmschutzmaßnahmen). Der Nachweis erfolgt mittels eines schalltechnischen Nachweises auf der Ebene des Bauantrages. Bzgl. des Schutzes vor Lichtimmissionen sollen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, insbesondere im Hinblick auf eine Minimierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und Tiere. Im weiteren Verfahren sind hierzu Abstimmungen mit den Flächeneigentümern bzgl. der für die jeweiligen Betriebskonzepte erforderlichen Vorgaben durchzuführen. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.4	Es wurde vorgeschlagen, die Anwohner der Bahnhofssiedlung (Bahnhofstr. 1-3) durch einen westlich der Bebauung zu errichtenden begrün-	Siehe Ausführungen zu den Themen Licht und Lärm in der lfd. Nr. 2.3 dieser Tabelle. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
	ten Lärmschutzwall vor Lärm- und Lichtemissionen schützen.	<b>den.</b>
2.5	Es erfolgte ein Hinweis auf den über die Bahnhofstraße geführten „66-Seen-Wanderweg“ (rund um Berlin). Es wurde angeregt, die Straße als attraktiven Rad- und Wanderweg zu gestalten und zu pflegen.	Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht Straßenquerschnitte mit separat geführten, durch Grünstreifen von der Kfz-Spur getrennte Fuß- und Radwege vor. Eine weitergehende Regelung ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich, da das Straßenprofil nicht festgesetzt werden kann. Die Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird aber entsprechend der zugrunde liegenden Profile dimensioniert festgesetzt. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.6	Es wurde angeregt, dass aufgrund des „66-Seen-Wanderwegs“ und der Bahnhofssiedlung den Autoverkehr aus Richtung Satzkorn/Str. des Friedens möglichst weit im Norden des Plangebiets direkt in das Gewerbegebiet hinein zu führen (Richtung Westen). Weitere Einfahrtsbereiche sollen ausgeschlossen werden.	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt im Süden. Hier ist der direkte Anschluss an die Autobahn möglich und gewünscht, um unnötige Fahrten durch die Ortslagen von Satzkorn, Marquardt und Uetz-Paaren zu vermeiden. Der Verkehr aus Richtung Satzkorn wird weiterhin an dem bereits bestehenden Anschlusspunkt im Norden des Plangebietes in das Gebiet einfahren können. Die Begrenzung der Straße auf Fahrzeuge bis 3,5 Tonnen ist Teil nachgeordneter Verfahren. Im weiteren Verfahren kann geklärt werden, ob eine solche Begrenzung sinnvoll und erforderlich ist. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.7	Es wurde angeregt, die nördliche Zufahrt zum Plangebiet zur Straße an den Gleisen auf Fahrzeuge mit maximal 3,5 Tonnen (ausgenommen Landwirtschaft) zu begrenzen. Dadurch soll vermieden werden, dass schwerere Fahrzeuge über die Straße des Friedens der Ortslage Satzkorn zum Plangebiet gelangen. Die Straße des Friedens befindet sich in einem Reinen Wohngebiet.	<b>Der Hinweis ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b> <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.8	Es wurde angeregt, die Zufahrtsregelungen aus den lfd. Nrn. 2.6 und 2.7 vor Baubeginn (auch des möglichen Fachmarktzentrum) umzusetzen.	<b>Der Hinweis ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b> <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.9	Es wurde darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung aus den umliegenden Hauswasserbrunnen zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder eingeschränkt sein darf.	<b>Der Hinweis ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b> Auf der Ebene der Baugenehmigung und Bauüberwachung erfolgt eine Prüfung und Überwachung, dass die baulichen Eingriffe keine Beeinträchtigungen für die genannte Infrastruktur erzeugen. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.10	Es wurde angeregt, die Bahnhofstraße im südlichen Teil zwischen Satzkorner Weg und Bahnhofssiedlung in ihrer alten Form wieder herzustellen und zu pflegen (z. B. zugewachsene Bürgersteige frei legen). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine öffentliche Straße außerhalb des Plangebiets und die Zuwegung zur Bahnhofssiedlung handelt.	Im Zuge des Verfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, aus der hervorgeht, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen auf den Straßen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sein wird. Die Erschließungsstraßen innerhalb und außerhalb werden dabei auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft und ggf. daraus resultierende Maßnahmen im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.

Lfd. Nr.	Voten der Ortsbeiräte	Prüfergebnis
		<b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.11	Es wurde angeregt, die abgebaute Ampelanlage an der Zufahrt B 273 wieder zu errichten, zu erweitern und in Betrieb zu nehmen (Schulweg-sicherung).	Siehe Ausführungen zu den Themen Licht und Lärm in der lfd. Nr. 2.10 dieser Tabelle. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.12	Es wurde angeregt, für die fehlende Abfahrt von der B 237 aus Potsdam in Richtung Marquardt eine Lösung zu finden.	Siehe Ausführungen zu den Themen Licht und Lärm in der lfd. Nr. 2.10 dieser Tabelle. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.13	Es wurde angeregt, auf der Straße "Am Friedrichspark" zwischen Brücke B 237 und Kreisverkehr vor dem Baumarkt auch auf der östlichen Straßenseite einen Fuß- und Radweg oder einen kombinierter Fuß-/Radweg zu bauen.	Siehe Ausführungen zu den Themen Licht und Lärm in der lfd. Nr. 2.10 dieser Tabelle. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
2.14	Es wurde angeregt, dass ab einem Verkehrsaufkommen von 500 Fahrzeugen in der Spitzenstunde den Satzkorner Bahnhof zu reaktivieren (Übernahme der Wiederherstellung des Bahnhofs durch den Eigentümer des Friedrichsparks z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages).	Siehe Ausführungen zu den Themen Licht und Lärm in der lfd. Nr. 1.12 dieser Tabelle. <b>Der Vorentwurf kann daher auf dieser Grundlage zum Entwurf weiter entwickelt werden.</b>
<b>3</b>	<b>Ortsbeirat Uetz-Paaren:</b>	
	<p>Die Themen der Anregungen des Ortsbeirates Uetz-Paaren sind in den Anregungen der Ortsbeiräte Marquardt und Satzkorn enthalten und wurden zusammen mit diesen behandelt.</p> <p>Die vom Ortsbeirat Uetz-Paaren gegebenen Anregungen umfassten die Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässige Nutzungen (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Abfallverwertungsanlagen, Biogasanlagen, stauberzeugenden Betrieben sowie Umschlagplätzen bzw. Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes) unter den laufenden Nummern. 1.1 und 1.2 dieser Tabelle,</li> <li>- Maß der Nutzung (zulässige Gebäudehöhen) unter der laufenden Nummern 1.4 dieser Tabelle.</li> </ul> <p>Das Prüfergebnis ist unter den entsprechenden lfd. Nummern aufgeführt.</p>	