

Protokollauszug

aus der
68. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 15.05.2018

öffentlich

Top 4.1 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark", Entscheidung zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum Aufstellungsbeschluss und Festlegung zum weiteren Verfahren

**18/SVV/0185
vertagt**

Herr Roggenbuck (Ortsvorsteher Marquardt) berichtet, dass der Ortsbeirat Marquardt der Verwaltungsvorlage zugestimmt hat. Die für die Standortnahversorgung ausgewiesene Fläche neben dem Baumarkt Hornbach sei genau richtig, da sie gut erschlossen ist. Hinsichtlich der Bauhöhe der Gewerbeeinrichtungen bestehen keine Bedenken. Es müsse auch die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden und verweist auf Vergleichsobjekte in Wustermark. Auch das Angebot für Arbeitsplätze sei sinnvoll. Die ÖPNV-Anbindung ist bereits 2003 gefordert worden und sei im Nahverkehrskonzept (mit Ausbau und Beleuchtung) zu berücksichtigen. Die Ausweisung als Mischgebiet ist bereits 2003 festgeschrieben worden und ein Schallschutz wäre möglich. Hinsichtlich des zu erwartenden LKW-Verkehrs verweist Herr Roggenbuck ebenfalls auf den Standort Wustermark.

Frau Krüger (stellvertretende Ortsvorsteherin und Anwohnerin) teilt mit, dass nochmals eine Zusammenfassung des Änderungsantrags des Ortsbeirats Satzkorn vom 26.4.2018 zu den Empfehlungen der Stadtplanung vorgenommen worden sei (siehe nachfolgend) und bittet diese zu berücksichtigen.

„EMISSIONSSCHUTZ BAHNHOFSSIEDLUNG

2.4 Das GE 4 ist als Grünfläche mit Lärmschutzwall festzusetzen.

2.3 LKW-Erschließungsstraßen sind so anzuordnen, dass permanente Lärmbelastung für Anwohner vermieden wird. Der Verkehr soll über eine Mittelstraße und an der Autobahn entlang geführt werden.

1.3, 2.2, 2.3 Das GE 2 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in der Art wie es auch in Mischgebieten zulässig ist. Für Gebäude im Nahbereich bis 100 m von vorhandener Wohnbebauung werden reine Logistikbetriebe ausgeschlossen aus den zulässigen Nutzungen.

ÖPNV

1.12 Das Gewerbegebiet ist an den ÖPNV anzuschließen.

HÖHEN

1.4 Festsetzung der Gebäudehöhen wie folgt:

GE 4: 15 m
GE 1, 2, SO 1: 20 m

GE 7: 30 Meter statt 60 Meter

BAUMBESTAND / WANDERWEG / AUSGLEICH

1.6 Der Baumbestand in der Bahnhofstr. ist beidseitig zu erhalten.

2.5 Der 66-Seen-Wanderweg (entlang der Bahnhofstr.) ist als Hauptwanderweg Brandenburgs gestalterisch in die Planung einzubeziehen. Auch der Gartenkulturpfad „Stilles Havelland“, der das Plangebiet im Norden durchkreuzt, soll beachtet werden.

1.10 Das GE 4 (Grünfläche) und der Wanderweg sollen als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

STANDORT NAHVERSORGER

1.2 Der Standort für die Nahversorgung wird im GE 2 vorgesehen. Das vorhandene Biotop auf GE 1 ist dauerhaft als Grünfläche festzusetzen.

Begleitbeschluss

1.7 / 2.7 Für die Str. des Friedens wird eine Tonnagebegrenzung von 3,5 t festgesetzt, da die Straße durch ein reines Wohngebiet führt. Ausgenommen davon sind Linienbus, Landwirtschaft und Entsorgung (Glascontainer, Müllabfuhr).

1.8 Öffentliche Lkw-Stellplätze werden ausschließlich westlich, entlang der Autobahneingerichtet. Im südöstlichen Bereich wird freies Parken durch Parkverbot verhindert.

2.9 Der Schutz der vorhandenen Trinkwasserbrunnen ist im weiteren Verfahren abzusichern.“

Frau Krüger betont, dass die wirtschaftliche Ansiedlung nicht grundsätzlich verhindert werden soll, jedoch sei auch ein Schutz der dort Ansässigen notwendig und geht auf einzelne Punkte des Ortsbeiratsantrages ein.

Herr Heuer dankt der Verwaltung für die ausgereichte Darstellung der Planungsstände und bestehende Baurechte, hat jedoch noch einzelne Nachfragen hinsichtlich der Zuarbeit der Verwaltung und der Ausarbeitung von Satzkorn.

Herr Eichert bittet die Verwaltung mitzuteilen, wie sie zu den Punkten des Ortsbeirates Satzkorn steht und ob gegebenenfalls eine teilweise Übernahme möglich sei.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) erinnert an die Diskussion in der vergangenen Sitzung. Sie macht aufmerksam, dass es aus den zu beteiligenden drei Ortsbeiräten sehr unterschiedliche Bewertungen der Vorschläge gegeben hat. Ein Teil der Flächen berühren auch die Ortsteile Marquardt und Uetz-Paaren. Von daher sei es schwierig, sich allein auf das Votum des Ortsbeirates Satzkorn zu fixieren. Die Voten aus den Ortsbeiräten geben jedoch einen wichtigen Input zur Entwicklung und Untersetzung des Bebauungsplanes. Auf die Fragen von Herrn Heuer und Herrn Eichert können im Moment noch keine Antworten gegeben werden, da der Bebauungsplan noch nicht den Arbeitsstand hat, den er zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses haben wird.

Frau Holtkamp erneuert die Anregung aus der letzten Sitzung die Vorlage zurückzustellen bis die Vorlage zum Auslegungsbeschluss vorgelegt wird. Dies wird etwa im Herbst 2018 sein.

Der Ausschussvorsitzende fasst zusammen, dass derzeit noch nicht alle Fragen beantwortet werden können. Er dankt dem Ortsbeirat Satzkorn für seine Anregungen und erwartet von der Verwaltung, dass diese in das weitere Verfahren einfließen, auch wenn sie gegebenenfalls nicht bebauungsplanrelevant sind. Er hält es für geboten, im Nachbarschaftsbereich zur vorhandenen

Wohnbebauung moderate Festsetzungen zu treffen. Das sichert vernünftige Wohnverhältnisse einerseits und kann auch gewerbeverträglich definiert werden indem beispielsweise Bürotrakte mit geringerer Gebäudehöhe an der Grundstücksseite zu den Wohnhäusern festgesetzt werden.

Herr Heuer stellt den Antrag die Vorlage zurückzustellen und mit der Vorlage des Auslegungsbeschlusses im Herbst 2018 erneut aufzurufen.

Der Ausschuss folgt dem Vorschlag einstimmig.

Wiedervorlagen aus den Ausschüssen - Vorlagen der Verwaltung

18/SVV/0185	Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark", Entscheidung zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum Aufstellungsbeschluss und Festlegung zum weiteren Verfahren	<u>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr</u> zurückgestellt <u>Ortsbeirat Marquardt</u> einstimmige Zustimmung <u>Ortsbeirat Uetz-Paaren</u> einstimmige Zustimmung <u>Ortsbeirat Satzkorn</u> Zustimmung 2:1:0 mit folgenden Änderungen in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage:
--------------------	--	---

1.2

Der Standort für die Nahversorgung wird im GE 2 vorgesehen. Das vorhandene Biotop auf GE 1 ist dauerhaft als Grünfläche festzusetzen.

1.4

Festsetzung der Gebäudehöhen wie folgt:

- GE 4: 15 m
- GE 1, 2, SO 1: 20 m
- Im Randbereich zur vorhandenen Wohnbebauung wird mit einer Tiefe von ca. 20 Metern ab der Gebäudeaußenkante der neu geplanten Gewerbebauten die maximal zulässige Bebauungshöhe begrenzt auf 15 Meter.
- SO 2, GE 3, GE 5 - 8: 30 m

1.6

Der Baumbestand in der Bahnhofstr. ist beidseitig zu erhalten.

1.7 / 2.7

Für die Str. des Friedens wird eine Tonnagebegrenzung von 3,5 t festgesetzt, da die Straße durch ein reines Wohngebiet führt. Ausgenommen davon sind Linienbus, Landwirtschaft und Entsorgung (Glascontainer, Müllabfuhr).

1.8

Öffentliche Lkw-Stellplätze werden ausschließlich westlich, entlang der Autobahn eingerichtet. Im südöstlichen Bereich wird freies Parken durch Parkverbot verhindert.

1.10

Das GE 4 soll als Grünfläche festgesetzt werden. Diese Fläche und der Wanderweg sollen als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

1.12

Das Gewerbegebiet ist an den ÖPNV anzuschließen.

2.3

LKW-Erschließungsstraßen sind so anzuordnen, dass permanente Lärmbelastung für Anwohner

vermieden wird. Der Verkehr soll über eine Mittelstraße und an der Autobahn entlang geführt werden.

2.5

Der 66-Seen-Wanderweg (entlang der Bahnhofstr.) ist als Hauptwanderweg Brandenburgs gestalterisch in die Planung einzubeziehen. Auch der Gartenkulturpfad „Stilles Havelland“, der das Plangebiet im Norden durchkreuzt, soll beachtet werden.

1.3, 2.2, 2.3

Das GE 2 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in der Art wie es auch in Mischgebieten zulässig ist. Für Gebäude im Nahbereich bis 100 m von vorhandener Wohnbebauung werden reine Logistikbetriebe ausgeschlossen aus den zulässigen Nutzungen.

2.4

Das GE 4 ist als Grünfläche mit Lärmschutzwall festzusetzen.

2.9

Der besondere Schutz der vorhandenen Trinkwasserbrunnen ist im Bebauungsplan zu verankern.

**An die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
- ausschließlich per Mail –**

Ausschuss am 15.05.2018

Beschlussvorlage „Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“, Entscheidung zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz- Paaren zum Aufstellungsbeschluss und Festlegung zum weiteren Verfahren“ (DS 18/SVV/0185) hier: Darstellung der bisherigen Planungsstände und bestehender Baurechte auf den Flächen des „Friedrichsparks“

Im Ausschuss am 24.04.2018 wurde der Wunsch nach Darstellung der bisherigen Planungsstände und der der bestehenden Baurechte auf den Flächen des „Friedrichsparks“ geäußert.

Die drei räumlich und inhaltlich zusammenhängenden Bebauungspläne für das so genannte „Gewerbe- und Marktzentrum Friedrichspark“ in den Teilbereichen Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren sind im Ergebnis gerichtlicher Auseinandersetzungen und eines über einen Vergleich entwickelten städtebaulichen Vertrags in drei Beitrittsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung gemündet (Beschlüsse vom 17.12.2005 zu den Drucksachen 05/SVV/0858, 05/SVV/0859 und 05/SVV/0860).

Diese seit dem 23.02.2006 rechtswirksamen Bebauungspläne sind in der diesem Schreiben beigefügten Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zum Friedrichspark dargestellt.

Aus den geltenden Bebauungsplänen ergeben sich folgende Flächenangaben (geschätzt):

Marquardt (Bebauungsplan Nr. 19 Gewerbe- u. Marktzentrum Potsdam-Nord, TB Marquardt)

SO 1 B (GRZ 0,8): ca. 84.800 m²

SO 3 (GRZ 0,8): ca. 35.200 m²

darunter Einzelhandel:

insges. 5.000 m² Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe, max. 12,5% der BGF

Satzkorn (Bebauungsplan Nr. 7 Gewerbe- u. Marktzentrum Potsdam-Nord, TB Satzkorn)

SO 2 (GRZ 0,8): ca. 36.800 m²

SO 3 (GRZ 0,8): ca. 38.400 m²

SO 4 (GRZ 0,8): ca. 36.000 m²

GE B (GRZ 0,4): ca. 38.800 m²

GE C (GRZ 0,8): ca. 60.000 m²

darunter Einzelhandel:

SO 1 Möbel- Einzelhandel mit max. 15.000 m² Verkaufsfläche

SO 3 und 4 Freizeit und Sport mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche

GE mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche

Uetz-Paaren (Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbe- u. Marktzentrum Potsdam- Nord, TB Uetz-Paaren)

SO 1 (GRZ 0,8): ca. 40.000 m²

GE (GRZ 0,4): ca. 4.000 m²

darunter Einzelhandel:

SO 1 Erlebniswelt (Freizeit-, Vergnügungs-, Dienstleistungseinrichtungen u. Einzelhandel)

<u>Summe geschätzte Grundfläche Sondergebiete:</u>	<u>271.200 m²</u>
<u>darunter Gesamtverkaufsfläche Einzelhandel insgesamt:</u>	mind. <u>23.000 m²</u>
<u>Summe geschätzte Grundfläche Gewerbe insgesamt:</u>	<u>102.800 m²</u>

Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne hat sich die Grundstückseigentümerin über einen Bauvorbescheid vom 14.06.2016 Baurechte für ein Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt auf Einzelhandelsnutzungen auf Teilflächen in Marquardt und Uetz-Paaren sichern lassen (Geschäftshaus mit Restaurant, Möbelhaus, SB-Warenhaus, Großhandel und Parkhaus). Dieser Vorbescheid gilt, unabhängig von weiteren bauleitplanerischen Entscheidungen, für 6 Jahre fort, also bis ins Jahr 2022.

Zwei weitere Anträge auf Vorbescheid, die sich auf die bestehenden Bebauungspläne erstrecken, wurden bislang durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zurück gestellt. Sie erstrecken sich auf ein Hotel- und Reha- Zentrum und eine Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtung. Beide Anträge stehen im Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“. Im weiteren Verfahren ist hier der Erlass einer Veränderungssperre zu prüfen.

Bestehendes Baurecht liegt seit Juni 2010 außerdem für die im Ortsteil Satzkorn gelegene Flächensolaranlage vor. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 geschaffene Baurecht ist befristet bis zum 31.12.2030. Der Rückbau der Flächensolaranlage ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit dem Ziel der gewerblichen Entwicklung des „Friedrichsparks“ wurden bereits zwei Aufstellungsbeschlüsse zu Änderungsverfahren eingeleitet, die Verfahren sind jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weiter verfolgt worden.

Eine grundsätzliche und umfassende Abkehr von den bisherigen auf Zentren schädigenden Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsstätten ausgerichteten Planinhalten hin zu einer umfassenden leistungsfähigen gewerblichen Entwicklungsperspektive wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ am 03.05.2017 eingeleitet (DS 17/SVV/0160). Als Planungsziele, wurden darin insbesondere die gewerbliche Entwicklung mit einer GRZ von 0,8 und die Beschränkung auf zwei Möbelmärkte und einen Nahversorger verankert.

Diesem Schritt sind ausgesprochen schwierige Verhandlungen mit der maßgeblichen Grundstückseigentümerin vorangegangen.

Aus dem aktuellen Arbeitsstand des Bebauungsplan- Entwurfs ergeben sich folgende Flächenangaben:

Summe geschätzte Grundfläche Sondergebiete: ca. 30- bis 50.000 m²

Ergänzung: Erweiterung des Baumarktes: ca. max. 5.200 m² Grundfläche (außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs der drei Bebauungspläne zum „Friedrichspark“)

darunter Möbel-Einzelhandel mit max. 30.000 m² und max. 8.000 m² Verkaufsfläche
sowie Nahversorgung mit max. 800 m² Verkaufsfläche

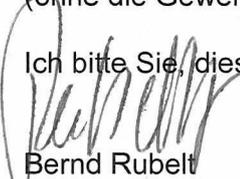
Summe Gesamtverkaufsfläche Einzelhandel insgesamt: 38.800 m²

Ergänzung: Erweiterung des Baumarktes: 5.100 m² Verkaufsfläche (außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs der drei Bebauungspläne zum „Friedrichspark“)

Summe geschätzte Grundfläche Gewerbe insgesamt: 300.000 – 360.000 m²

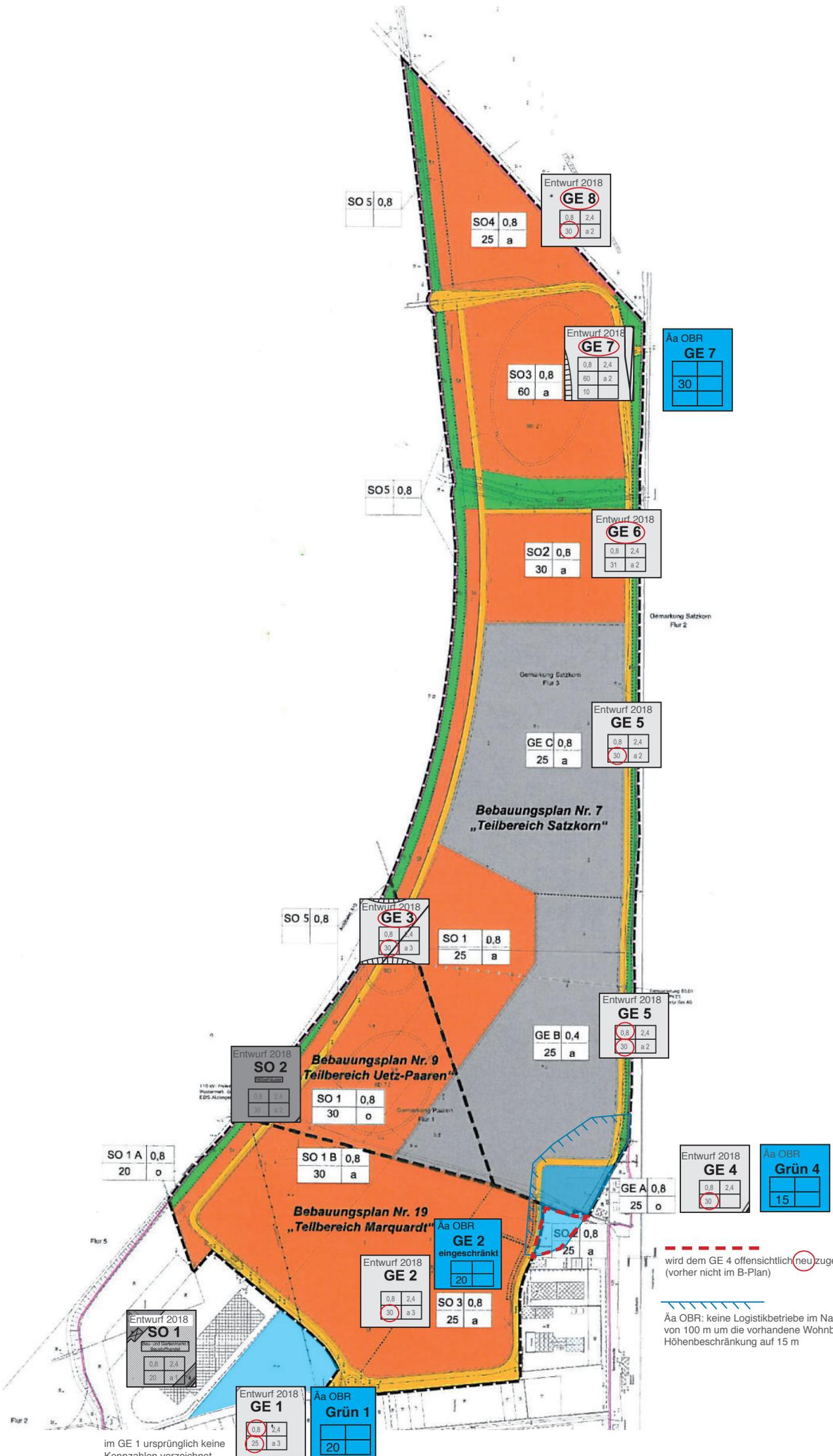
(ohne die Gewerbeflächen außerhalb der drei bisherigen Bebauungspläne zum „Friedrichspark“)

Ich bitte Sie, diese Informationen in Ihre Beratung zur o.g. Beschlussvorlage einzubeziehen.


Bernd Rubelt

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Anlage: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zum Friedrichspark



SO 5	0,8
------	-----

SO 4	0,8
25	a

Entwurf 2018

GE 8
0,8 2,4
30 a 2

SO 3	0,8
60	a

Entwurf 2018

GE 7
0,8 2,4
60 a 2

Aa OBR

GE 7
30

SO 5	0,8
------	-----

SO 2	0,8
30	a

Entwurf 2018

GE 6
0,8 2,4
31 a 2

GE C	0,8
25	a

Entwurf 2018

GE 5
0,8 2,4
30 a 2

Bebauungsplan Nr. 7
„Teilbereich Satz Korn“

SO 5	0,8
------	-----

Entwurf 2018

GE 3
0,8 2,4
30 a 3

SO 1	0,8
25	a

Entwurf 2018

SO 2
0,8 2,4
30 a 2

SO 1	0,8
30	o

GE B	0,4
25	a

Entwurf 2018

GE 5
0,8 2,4
30 a 2

Bebauungsplan Nr. 9
„Teilbereich Uetz-Paaren“

SO 1 A	0,8
20	o

SO 1 B	0,8
30	a

GE A	0,8
25	o

Entwurf 2018

GE 4
0,8 2,4
30

Aa OBR

Grün 4
15

Bebauungsplan Nr. 19
„Teilbereich Marquardt“

Entwurf 2018

GE 2
0,8 2,4
30 a 3

SO 3	0,8
25	a

Aa OBR

GE 2
eingeschränkt
20

Entwurf 2018

SO 1
0,8 2,4
20 a 3

Entwurf 2018

GE 1
0,8 2,4
25 a 3

Aa OBR

Grün 1
20

im GE 1 ursprünglich keine Kennzahlen verzeichnet

wird dem GE 4 offensichtlich **neu** zugeschlagen (vorher nicht im B-Plan)

Aa OBR: keine Logistikbetriebe im Nahbereich von 100 m um die vorhandene Wohnbebauung, Höhenbeschränkung auf 15 m