



Betreff:
Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich- Mann-Allee/Wetzlarer Bahn"

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 18/SVV/0025

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	22.08.2018
	Eingang 922:	23.08.2018

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
18.09.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Inhalt der Mitteilung: Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt zur Kenntnis:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.04.2018 den Beschluss 18/SVV/0025 zur Prüfung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 nach dem vorliegenden Bebauungskonzept des Eigentümers gefasst.
Die Verwaltung kann zum aktuellen Sachstand folgende Informationen geben:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“ wurde am 17.09.2014 gefasst (Beschluss 14/SVV/0649). Seit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Landeshauptstadt Potsdam am 30.12.2014 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1-3) und ein Gewerbegebiet (GE 4) sowie eine Tennisanlage fest. Das Wohngebiet befindet sich aktuell im Bau und soll im Jahr 2018 fertiggestellt werden. Das Plangebiet wird von der Heinrich-Mann-Allee aus erschlossen.
Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1-3 sowie das Gewerbegebiet GE 4 des Bebauungsplans Nr. 124 sind im Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) der Landeshauptstadt Potsdam als P20-Fläche für die Entwicklung von „höherwertigem Gewerbegebiet/Gewerbepark“ festgelegt (Beschluss 12/SVV/0157). P20-Flächen sollen ausreichend Potenzial an gewerblichen Bauflächen für Gewerbeflächen beanspruchende Unternehmen sicherstellen und Arbeitsplätze sichern. Gewerbliche Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen, welche nicht zwingend eine GE bzw. GEe-Festsetzung benötigen, sollten daher diese raren Gewerbeflächen nicht verbrauchen. Die vorgeschlagenen Nutzungen Seniorenpflege- und Seniorenwohnheim mit medizinischer Tagespflege sowie eine Kindertagesstätte benötigen für die Ansiedlung und Realisierung keine GE- bzw. GEe-Festsetzung.

Die Öffnung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1-3 hätte wegen des dann zu berücksichtigenden Nachbarschaftsschutzes erhebliche Einschränkungen zur Folge, welche die gewerbliche Entwicklung des GE 4 verhindern würde. Nach § 8 Absatz 3 Baunutzungsverordnung können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Die im GEe 2 vorgesehene Nutzung eines Seniorenpflege- und Seniorenwohnheims ist unzulässig, da es nicht dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung entspricht und nicht im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht. Die Errichtung einer Kindertagesstätte im GEe 3 ist ebenso nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Einrichtung als sog. „Betriebskita“ zulässig. Für die vorgeschlagene Errichtung eines Gewerbehofes auf dem GE 4 ist keine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Seit mehreren Jahren gehen im Bereich Wirtschaftsförderung mit steigender Tendenz Nachfragen nach Gewerbeflächen in einem Umfang von ca. 40 ha ein. Die tatsächliche Inanspruchnahme bewegt sich seit den Jahren 2009/2010 nur zwischen 4 und 14 ha. Im Durchschnitt können damit nicht einmal 20 % der gewerblichen Nachfrage bedient und damit in Form einer Gewerbeansiedlung realisiert werden (vgl. Jahresbilanzen zum Gewerbeflächensicherungskonzept¹)

In einer Vielzahl von Gesprächen und Schreiben wurden dem Eigentümer und den Eigentümerversprechern die Bedeutung der Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 124 dargestellt und die vorhandene Nachfrage und das vielfältige Interesse von Unternehmen und Gewerbebetrieben nachgewiesen und aufgezeigt. Bereits zum Zeitpunkt der Entwicklung der Flächen und den Phasen der Bebauungsplan-Erarbeitung wurde standortsuchenden Unternehmen der Kontakt zum Eigentümer bzw. den Beauftragten vermittelt.

Seitens der Wirtschaftsförderung wird der Standort nach wie vor als bedeutende gewerbliche Baufläche für die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam eingeschätzt. Durch die optimale verkehrliche Anbindung, das Wachstum der Stadt und die derzeit z.B. mit dem Bebauungsplan Nr. 142 „Schulstandort Waldstadt-Süd“ angestoßene Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung wird der Standort künftig noch enger in das Siedlungsgeflecht integriert sein. Die daraus resultierende besondere Lagegunst lässt sich unter anderem am kontinuierlichen Ausbau der in direkter Nachbarschaft befindlichen Einrichtungen der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam ablesen.

Die Wirtschaftsförderung trifft sich seit Ende 2017 in monatlichen Abständen mit dem neuen Eigentümer der Flächen zu regelmäßigen Gesprächen. Auch wenn noch keine konkrete Realisierung, kein konkretes Projekt bzw. eine konkrete Ansiedlung vermeldet werden kann, zeigen diese Gespräche sehr deutlich, dass durch die aktive Vermarktung des Eigentümers das Interesse an dem Standort spürbar angestiegen ist. Eine Vielzahl von möglichen Ansiedlungen mit konkreten Nutzern aber auch Flächenangebote hauptsächlich für Bürostandorte sind hypothetisch am Standort denkbar. Sofern die Vermarktungsabsichten des Eigentümers weiter betrieben werden, scheint die Realisierung bzw. Entwicklung als ein Büro-, Verwaltungs- und/oder Dienstleistungsstandort möglich. Die Unterstützung der Wirtschaftsförderung wurde wiederholt in den Gesprächen mit dem Eigentümer zum Ausdruck gebracht.

Auch auf der Betrachtungsebene der gesamtstädtischen Planung wird von einer Änderung oder Aufweichung der gewerblichen Festsetzung am Standort dringend abgeraten. Werden Grundsatzbeschlüsse zur Gewerbeflächensicherung und bereits von der SVV beschlossene Bebauungspläne zu deren Umsetzung wegen anderweitiger privater Renditeinteressen (z.B. zu Gunsten des heute finanziell attraktiveren Eigentumswohnungsbaus) nicht aufrechterhalten, droht eine Schwächung der für ein nachhaltiges Stadtwachstum dringend notwendigen Gewerbesteuer- und Arbeitsplatzentwicklung.

Ein weiterer Aspekt, der in die Überlegungen einbezogen werden sollte, ist die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur Wetzlarer Bahn und der zukünftig geplanten Wetzlarer Straße mit übergeordneter Verkehrsbedeutung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 124 wurde die *Trassenführung der Verlängerung der Wetzlarer Straße* untersucht. Anfänglich wurde eine Führung der verlängerten Wetzlarer Straße durch das Plangebiet im Vorentwurf avisiert. Über eine schalltechnische Untersuchung wurde jedoch festgestellt, dass eine Wohnnutzung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Überschreitung der Orientierungswerte (vor allem der Nachtwerte) nicht umsetzbar ist. Im weiteren Planverfahren wurde die Trassenführung der

verlängerten Wetzlarer Straße aus dem Geltungsbereich genommen und südlich an die Wetzlarer Bahn verlegt.

Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ wären erneute Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen sowie der Deutschen Bahn zur Trassengestaltung der Wetzlarer Straße sowie deren Über- oder Unterführung der Wetzlarer Bahn notwendig. Eine Zustimmung zu einer, an die Wetzlarer Straße und die Bahn heranrückenden Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, da der Landesbetrieb Straßenwesen die Kosten für aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen tragen müsste. Mehrkosten für eine lärmminimierte Variante der Straßentrasse müssten durch die Stadt übernommen werden.

Als Fazit der o.a. Sachverhalte scheint aus Sicht der Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“ nicht notwendig und sinnvoll. Die Wirtschaftsförderung wird die bisher positiv verlaufenden Gespräche mit dem Eigentümer hinsichtlich der Realisierung bzw. Entwicklung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 124 zu einem Büro-, Verwaltungs- und/oder Dienstleistungsstandort weiter fortsetzen und intensivieren.

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 124 mit Kennzeichnung der P20-Flächen

Bebauungskonzept des Investors