



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn", 1. Änderung, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel, Aufstellungsbeschluss

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	17.09.2020
	Eingang 502:	17.09.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
04.11.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" ist im Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel nach § 2 Abs. 1 BauGB in einem 1. Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern (gemäß Anlagen 2 und 3).
2. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

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		1	3	2	210	sehr große

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel ein Änderungsverfahren zum geltenden Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" 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	Aufstellungsbeschluss	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seiten)

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn", 1. Änderung, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn", Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn", 1. Änderung, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebiete GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GE 4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz:

innerhalb der GEe 1 und GEe 2: 270, 298, 299

innerhalb des GEe 3: 292, 291

innerhalb des GE 4: 288, 287, 286.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ungefähr 2,1 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Waldstadt I an der Wetzlarer Bahn auf den Flächen des ehemaligen Plattenwerkes. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“ und umfassen die (eingeschränkten) Gewerbegebiete, welche vollständig erschlossen sind. Das Wohngebiet und die Tennisanlage, die in diesem Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind vollständig hergestellt.

Bei den Gewerbegebieten handelt es sich um P-20 Flächen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GSK) der Landeshauptstadt Potsdam, welche für die Ansiedlung von höherwertigem Gewerbe vorgesehen sind.

Die Flächen sind mit Ausnahme des GEe 1 und GEe 3 größtenteils noch unbebaut und im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist das Interesse des Vorhabenträgers an einer geringfügigen Erhöhung des Nutzungsmaßes für die geplanten Gewerbe- und Dienstleistungskomplexe in den Gewerbegebieten.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Entwicklung der Gewerbeflächen ist die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn", 1. Änderung, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsziele

Ziel der Planung ist eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,4. Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude von 15 m über Geländeoberkante (GOK) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind nicht Gegenstand der Änderung, sollen also beibehalten werden.

Die zukünftige Parkraumsituation nach Herstellung des Gewerbe- und Dienstleistungskomplexes ist über ein Mobilitätskonzept für die Wohn- und Gewerbegebiete sowie die Tennisanlage im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans zu prüfen.

Das Änderungsverfahren dient der Umsetzung eines konkreten Vorhabens, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe auf den Flächen anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund dessen wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als gewerbliche Baufläche den Planungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn", Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Der Projektträger beabsichtigt die Realisierung eines Gewerbe- und Dienstleistungskomplexes sowie einer Kindertagesstätte. Die Entwicklung, Errichtung und Vermietung von Immobilien ist zentraler Geschäftszweck des Projektträgers; diesem kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.