



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum: 13.10.2021
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3).
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.
3. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist in zwei Teilbereiche aufzuteilen (siehe Anlagen 4 und 5).
4. Die sich aus der Teilung ergebenden Bauleitplanverfahren Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ sind mit der Priorität 1I und das Bauleitplanverfahren Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ mit der Priorität 2I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung weiterzuführen (siehe Anlage 6).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR: Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren

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					90	mittlere

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung: Projekt/Maßnahme setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

Begründung:

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	
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(4 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich BP 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"	(1 Seite)
Anlage 4	Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs	(5 Seiten)
Anlage 5	Geltungsbereich BP 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" und Geltungsbereich BP 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"	(1 Seite)
Anlage 6	Prioritätenfestlegung	(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. 51104 Bezeichnung: Bauleitplanung.
- 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	54.500	63.600	72.700	81.700	90.800	90.800	399.600
Ertrag neu	56.627	63.600	72.700	81.700	90.800	90.800	399.600
Aufwand laut Plan	1.008.100	1.260.100	1.390.400	1.277.700	1.304.700	1.304.700	6.537.600
Aufwand neu	1.020.062	1.260.100	1.390.400	1.277.700	1.304.700	1.304.700	6.537.600
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-953.600	-1.196.500	-1.317.700	-1.196.000	-1.213.900	-1.213.900	-6.138.000
Saldo Ergebnishaushalt neu	-963.435	-1.196.500	-1.317.700	-1.196.000	-1.213.900	-1.213.900	-6.138.000
Abweichung zum Planansatz	-9.835	0	0	0	0	0	0

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

Mit der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Fortführung des sich daraus ergebenden Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" sind externe Planungskosten zu erwarten, die sich voraussichtlich auf 128.720,80 € belaufen. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2023 anfallen.

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 2022 zu rechnen. Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

Anlagen:

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

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“

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

In Auswertung aktueller Rechtsprechung wird aus Gründen der Rechtssicherheit der bisherige Aufstellungsbeschluss gleichsam erneuert. Dafür ist eine vollständige Beschlussfassung erforderlich.

Geltungsbereich 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 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Marquardt, Flur 3

Flurstücke: 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/10, 9/11, 13, 58, 59, 60, 62, 66, 81, 84 und 85,

Gemarkung Satzkorn, Flur 3

Flurstücke: 16/2, 16/8, 16/10, 18/2, 18/5, 19/2, 19/12, 21/2, 21/3, 23, 33, 34, 41, 44, 45, 47 und 48,

Gemarkung Paaren, Flur 1

Flurstücke: 27/93, 27/95, 27/97, 36/7, 36/8, 36/10, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 und 151.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 42 und 11/3 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn,

im Osten durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark das Flurstück 153 teilweise der Flur 2 Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 20/1, 30, 29 und 26/1, die nördliche Grenze des Flurstücks 25 teilweise und die westliche Grenze des Flurstücks 24 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die südliche Grenze des Flurstücks 8 der Flur 1 Gemarkung Satzkorn, die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 9/1 der Flur 3 Gemarkung Marquardt und die westliche Grenze des Flurstücks 128 teilweise der Flur 1 Gemarkung Satzkorn,

- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 84, 13, 85 teilweise und Flurstück 66 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die Bundesautobahn A 10 – Flurstück 14/4 der Flur 5 Gemarkung Marquardt, Flurstück 83 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, Flurstück 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren und Flurstück 54 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn.

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 Plangebietes handelt es sich ganz überwiegend weiterhin um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Auf Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt)" befinden sich ein Baumarkt und südöstlich angrenzend eine brachliegende Fläche (Flurstück 9/6, Flur 3 Gemarkung Marquardt) sowie westlich angrenzend an den Bahnhof Satzkorn die Gewerbebetriebe Stahlhandel Potsdam und Busbetrieb Anger.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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 Mietservice für Profigeräte und kleine Baumaschinen.

Auf den Flächen nördlich des Baumarktes beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung von drei Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von max. 38.000 m².

Der im Friedrichspark bereits ansässige Busbetrieb Anger plant zudem die Erweiterung seines Betriebsstandortes um eine Bus-Stellplatzanlage.

Für das Flurstück 9/6 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt 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, u.a. die Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger, 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 zum einen die Errichtung von drei Möbelhäusern mit max. 38.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll. Zum anderen soll für die Flächen des Baumarktes 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.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein. Lediglich auf der Teilfläche südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (Flurstück 9/6, Flur 3 Gemarkung Marquardt) 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.

Weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich.

Mit der Festsetzung von **Gewerbegebieten** und den **Sondergebieten ‚Möbelhäuser‘** und **‚Bau- und Gartenmarkt/Baustoffhandel‘** 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 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.

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

1. **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“**

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

In Auswertung aktueller Rechtsprechung wird aus Gründen der Rechtssicherheit der bisherige Aufstellungsbeschluss gleichsam erneuert. Dafür ist eine vollständige Beschlussfassung erforderlich.

Geltungsbereich 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 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Marquardt, Flur 3

Flurstücke: 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/10, 9/11, 13, 58, 59, 60, 62, 66, 81, 84 und 85,

Gemarkung Satzkorn, Flur 3

Flurstücke: 16/2, 16/8, 16/10, 18/2, 18/5, 19/2, 19/12, 21/2, 21/3, 23, 33, 34, 41, 44, 45, 47 und 48,

Gemarkung Paaren, Flur 1

Flurstücke: 27/93, 27/95, 27/97, 36/7, 36/8, 36/10, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 und 151.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 42 und 11/3 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn,

im Osten durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark das Flurstück 153 teilweise der Flur 2 Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 20/1, 30, 29 und 26/1, die nördliche Grenze des Flurstücks 25 teilweise und die westliche Grenze des Flurstücks 24 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die südliche Grenze des Flurstücks 8 der Flur 1 Gemarkung Satzkorn, die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 9/1 der Flur 3 Gemarkung Marquardt und die westliche Grenze des Flurstücks 128 teilweise der Flur 1 Gemarkung Satzkorn,

- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 84, 13, 85 teilweise und Flurstück 66 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die Bundesautobahn A 10 – Flurstück 14/4 der Flur 5 Gemarkung Marquardt, Flurstück 83 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, Flurstück 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren und Flurstück 54 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn.

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 Plangebietes handelt es sich ganz überwiegend weiterhin um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Auf Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 GUM "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt)" befinden sich ein Baumarkt und südöstlich angrenzend eine brachliegende Fläche (Flurstück 9/6, Flur 3 Gemarkung Marquardt) sowie westlich angrenzend an den Bahnhof Satzkorn die Gewerbebetriebe Stahlhandel Potsdam und Busbetrieb Anger.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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 Mietservice für Profigeräte und kleine Baumaschinen.

Auf den Flächen nördlich des Baumarktes beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung von drei Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von max. 38.000 m².

Der im Friedrichspark bereits ansässige Busbetrieb Anger plant zudem die Erweiterung seines Betriebsstandortes um eine Bus-Stellplatzanlage.

Für das Flurstück 9/6 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt 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, u.a. die Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger, 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 angrenzenden Wohngebäuden (Bahnhofsiedlung) 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 zum einen die Errichtung von drei Möbelhäusern mit max. 38.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll. Zum anderen soll für die Flächen des Baumarktes 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.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein. Lediglich auf der Teilfläche südöstlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (Flurstück 9/6, Flur 3 Gemarkung Marquardt) 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.

Weiteres Planungsziel sind die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich, einer Grünverbindung entlang der Bahnhofstraße, die Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung sowie die Baumreihe entlang des ehemaligen Paarener Grenzweges.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten und den Sondergebieten ‚Möbelhäuser‘ und ‚Bau- und Gartenmarkt/Baustoffhandel‘ 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 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.

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

2. Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" in die Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" sowie Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)".

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ umfasst folgende Flurstücke:

- | | |
|--------------------|--|
| Flur 3, Flurstücke | 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/10, 9/11, 13, 58, 59, 60, 62, 66, 81, 84 (teilweise) und 85, Gemarkung Marquardt, |
| Flur 1, Flurstücke | 27/93, 27/95, 27/97, 36/7, 36/8, 36/10 (teilweise), 142, 143, 144 (teilweise), 145, 146, 147, 148 und 150, Gemarkung Paaren, |
| Flur 3, Flurstücke | 33 und 34 (teilweise) Gemarkung Satzkorn. |

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 84 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die südliche Grenze des Flurstücks 23 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Satzkorn bis zur Straße Am Friedrichspark und im Weiteren die nördliche Grenze der Straße Am Friedrichspark bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 81 sowie die östliche Grenze des Flurstücke 81 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die östliche Grenze der Flurstücke 150, 147 und 148 der Flur 1 Gemarkung Paaren, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 33 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die nördliche Grenze des Flurstücks 146, dann in Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 146 ca. 18 m und dann im rechten Winkel nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, dann in westliche Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn und in Verlängerung durch die Flurstücke 144 und 36/10 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstück 128 der Flur 1 Gemarkung Satzkorn,
- im Süden: durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücke 84 und die südliche Grenze der Flurstücke 13 und 85 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 66 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, durch die Bundesautobahn A 10 – Flurstücke 14/14 der Flur 5 und Flurstück 83 der Flur 3 Gemarkung Marquardt sowie durch das Flurstück 152(teilweise) der Flur 1 Gemarkung Paaren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26,0 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 5).

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3, Flurstücke 84 tlw., Gemarkung Marquardt,
Flur 1, Flurstücke 144 tlw., 149, 151, 36/10 tlw., Gemarkung Paaren,
Flur 3, Flurstücke 16/2, 16/8, 16/10, 18/2, 18/5, 19/2, 19/12, 21/2, 21/3, 23, 34 tlw.,
41, 44, 45, 47 und 48, Gemarkung Satzkorn

und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch das Flurstück 42 und 11/3 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn,

im Osten: durch die Bahnlinie Potsdam – Wustermark das Flurstück 153 teilweise der Flur 2 der Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 19/4 und 19/5 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die westliche Grenze der Flurstücke 20/1, 30, 29 und 26/1, die nördliche Grenze des Flurstücks 25 teilweise und die westliche Grenze des Flurstücks 24 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 84 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die südliche Grenze des Flurstücks 23 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Satzkorn bis zur Straße Am Friedrichspark und im Weiteren die nördliche Grenze der Straße Am Friedrichspark bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 81 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3 Gemarkung Marquardt, die östliche Grenze der Flurstücke 150, 147 und 148 der Flur 1 Gemarkung Paaren, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 33 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, die nördliche Grenze des Flurstücks 146, dann in Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 146 ca. 18 m und dann im rechten Winkel nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn, dann in westliche Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn und in Verlängerung durch die Flurstücke 144 und 36/10 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 152 der Flur 1 Gemarkung Paaren,

im Westen: durch die Bundesautobahn A 10 – durch die östliche Grenze des Flurstücks 152 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Paaren und Flurstück 54 der Flur 3 Gemarkung Satzkorn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 52,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 5).

Anlass der Teilung des räumlichen Geltungsbereiches und Erforderlichkeit der Planung

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ wurde als Planungsziel die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines

Gewerbe- und Logistikstandortes sowie die Errichtung von drei Möbelhäusern, die Erweiterung des vorhandenen Baumarktes und Busbetrieb Anger festgelegt. Es besteht Einvernehmen zwischen dem Eigentümer der Gewerbeflächen und der Landeshauptstadt Potsdam, dass dieser Bebauungsplan die bisherigen Bebauungspläne der damals noch selbständigen Gemeinden Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zu einem Freizeit- und Erholungspark ablösen soll.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" wurden im Dezember 2017/Januar 2018 die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten intensive und lange Abstimmungen mit den beteiligten Fachbereichen und den Projektbeteiligten zu folgenden Themenschwerpunkten:

- **Einzelhandel** - Abstimmungen zur Sortimentsstruktur,
- **Maß der Nutzung** - Gebäudelängen und –höhen, Fassadengliederung,
- **Erschließung** - Abstimmungen zum Erschließungskonzept und Festlegung der Regelquerschnitte, hier Erarbeitung der Vorplanung zur Erschließung und Abstimmung mit den Fachbereichen und
- **Erweiterung des Geltungsbereichs** - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger um eine Stellplatzanlage für Busse (ca. 10.000 qm).

Im Ergebnis dessen erfolgte im Rahmen des weiteren Planverfahrens die Erarbeitung folgender erforderlicher Fachgutachten:

- **Einzelhandelsgutachten** – um sicherzustellen, dass die Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich sind;
- **Verkehrstechnische Untersuchung** - Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die beiden südlich des Plangebiets angrenzenden Knotenpunkte (Kreisverkehr sowie südlicher und nördlicher Teilknoten an der Bundesstraße),
- **Baugrunduntersuchung** – als Grundlage für das erforderliche Entwässerungskonzept,
- **Entwässerungskonzept** und
- **Schallgutachten**.

Während zur Entwicklung der südlichen Flächen (Erweiterung des bestehenden Baumarktes, Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger und Errichtung von drei Möbelhäusern mit einer Verkaufsfläche von 38.000 qm) ein Konsens hergestellt werden konnte und zu diesen Vorhaben bereits detaillierte städtebauliche Konzepte der Grundstückseigentümer vorliegen, die die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs bilden, konnte zur Entwicklung der Gewerbegebiete mit dem Eigentümer der im mittleren bzw. nördlichen Bereich gelegenen Gewerbeflächen noch keine Einigung erzielt werden.

Insbesondere bestehen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer der Gewerbeflächen Differenzen, die sich i. W. auf die Flächen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 erstrecken. Sie betreffen u.a. die Frage nach der nutzungsstrukturellen Kleinteiligkeit entsprechend dem aktuellen Stand des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe, das auf kleinteiligere Gewerbeflächen an Stelle eines oder weniger größerer Betriebe orientiert. Auch zur Frage nach einer hohen Arbeitsplatzintensität bestehen noch Differenzen. Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe formuliert eine Zielgröße von ca. 900 Arbeitsplätzen im Friedrichspark zur Deckung der prognostizierten Arbeitsplatzentwicklung.

Auch zu den städtebaulichen Anforderungen, v.a. zur Dimensionierung der Baukörper (Gebäudelänge und –gliederung) hat es trotz mehrerer Kompromissangebote der Verwaltung bislang noch keine Einigung gegeben.

Ebenso offen sind noch Fragen der Verkehrserschließung, insbesondere der Straßenführung östlich des Gewerbegebiets GE 2, des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und einer angemessenen Minderung der Immissionsbelastungen u.a. für die angrenzende Marquardt-Siedlung sowie außerdem die Verständigung zu grundstücksbezogenen präzisen Festsetzungen zur Regenentwässerung.

Da zur Entwicklung der Gewerbeflächen noch ein erheblicher Abstimmungsbedarf besteht und gleichzeitig die zügige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben auf den südlichen Flächen angestrebt wird, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" geteilt und die sich aus der Teilung ergebenden Bebauungspläne als eigenständige Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" und Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" soll auf die südlichen Flächen begrenzt werden, die im aktuellen Arbeitsstand des Bebauungsplan-Entwurfs mit GE 1, GE 5, SO 1, SO 2 und SO 3 (teilweise) bezeichnet sind, zuzüglich der nördlich des SO 2 gelegenen Flächen im GE 2, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers für die Möbelhäuser befinden, sowie außerdem auf die in diesem Teilbereich gelegenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" soll auf die mittleren und nördlichen Flächen begrenzt werden, die im aktuellen Arbeitsstand des Bebauungsplan-Entwurfs mit GE 2 (teilweise), GE 3, GE 4 und SO 3 (teilweise) bezeichnet sind sowie auf die in diesem Teilbereich gelegenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Während das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich zügig fortgeführt werden soll, kann die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den mittleren und nördlichen Teilbereich erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" erfolgen.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. **156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)"** soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes, zur Errichtung von drei Möbelhäusern (Verkaufsfläche 38.000 qm) und zur Erweiterung des Betriebsstandortes Busbetrieb Anger schaffen. Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein, lediglich auf einer Teilfläche östlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (GE 1 - Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt) 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. Ein weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich. Vorgesehen ist die Festsetzung entsprechender sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sowie die Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. **156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"** soll auch weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes schaffen. Beabsichtigt ist die Festsetzung von Gewerbegebieten sowie die Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen.

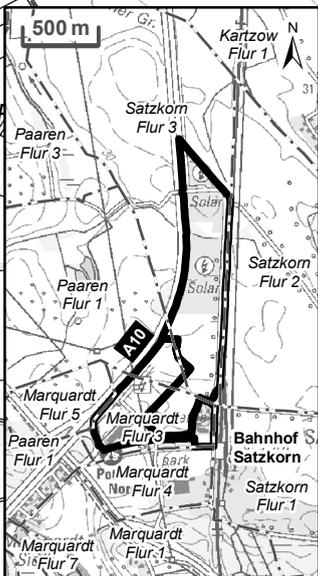
Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" sowie Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sind die Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ und Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" und Nr. 156-2 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)"

Kartzow
Flur 1



Satzkorn
Flur 3

BP 156-2

Paaren
Flur 1

Autobahn A10

BP 156-1

Marquardt
Flur 5

Marquardt
Flur 3

Marquardt

Bahnhof Satzkorn

Satzkorn
Flur 2

Detail

BP 156-2

Satzkorn
Flur 3

Marquardt
Flur 3

BP 156-1

(50 m)

Satzkorn
Flur 1

250 m

Prioritätenfestlegung für die Durchführung der Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ sowie Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ wurde bereits die Prioritätenstufe 1 I festgelegt. Mit der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ soll den unterschiedlichen Dynamiken in den entsprechenden Teilbereichen Rechnung getragen werden.

Für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ soll weiterhin die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das kurzfristige Interesse an der Realisierung der geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzepte der Grundstückseigentümer, lassen eine weitere Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“ soll die Prioritätenstufe 2 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.