

Protokollauszug

aus der
39. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz

vom 21.12.2021

öffentlich

Top 4.7 Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark"
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs

21/SVV/1104
geändert beschlossen

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) geht anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) auf die zwischenzeitlich vorliegenden Voten aus den Ortsbeiräten ein und unterbreitet folgenden Umgang mit den Voten:

Der OBR Marquardt hat die Vorlage ungeändert bestätigt.
Der OBR Uetz-Paaren hat noch nicht votiert.

Der **OBR Satzkorn hat 4 Änderungsvorschläge:**

- in Pos. 2. des Beschlussvorschlages

2. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017 **und Sitzung vom 26.4.2018**)

Hier empfiehlt die Verwaltung die Ergänzung nicht zu übernehmen, da die Beschlussvorlage, die am 26.04.2018 behandelt wurde, verwaltungsseitig zurückgezogen worden ist.

- In Anlage 2 (Aufstellungsbeschluss)

Planungsziele

Seite 3, Ende des 2- Absatzes:

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich **und nördlich (Bahnhofssiedlung)** angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Verwaltung empfiehlt eine Veränderung der Formulierung: Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet **angrenzenden Wohngebäuden (Bahnhofssiedlung)** sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(nördlich des Plangebietes grenzt keine Wohnbebauung an)

- In Anlage 2 (Aufstellungsbeschluss)

Seite 4, 3. Absatz:

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

Verwaltungsseitig wird folgende Veränderung der Formulierung empfohlen:

Weiteres Planungsziel... südöstlichen Geltungsbereich. **Zu prüfen sind außerdem eine Grünverbindung entlang der Bahnhofstraße, eine Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung sowie eine Baumreihe entlang des ehemaligen Paarener Grenzwegs.**

- In Anlage 4 (Teilung des räumlichen Geltungsbereichs)

Seite 4: Planungsziele

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.

Hier empfiehlt die Verwaltung den Streichungsvorschlag nicht zu übernehmen, da er im Widerspruch zum STEK Einzelhandel steht.

Herr Jäkel erinnert an seine Bitte aus der vergangenen Sitzung, das Planungsziel Logistik zu ändern.

Nach Verständigung zur Verfahrensweise stellt der Ausschussvorsitzende die Punkte des Ortsbeirates einzeln zur Abstimmung:

- **Ergänzung im 2. Beschlusspunkt**

2. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017 **und Sitzung vom 26.4.2018**) 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.

Abstimmungsergebnis: 0/8/1 - damit abgelehnt

- Planungsziele

Seite 3, Ende des 2- Absatzes:

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich **und nördlich (Bahnhofsiedlung)** angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abstimmungsergebnis: 2/6/1 – damit abgelehnt

- Formulierungsvorschlag der Verwaltung

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet **angrenzenden Wohngebäuden (Bahnhofsiedlung)** sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(nördlich des Plangebietes grenzt keine Wohnbebauung an)

Abstimmungsergebnis: 9/0/0

- Planungsziele

Seite 4, 3. Absatz:

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

Abstimmungsergebnis: 7/2/0

- Seite 4: Planungsziele

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.

Abstimmungsergebnis: 0/8/1 – damit abgelehnt

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu 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).

einschließlich folgenden Änderungen:

- Planungsziele (Anlage 2)

Seite 3, Ende des 2- Absatzes:

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet **angrenzenden Wohngebäuden (Bahnhofs-siedlung)** sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(nördlich des Plangebietes grenzt keine Wohnbebauung an)

- Planungsziele (Anlage 2)

Seite 4, 3. Absatz:

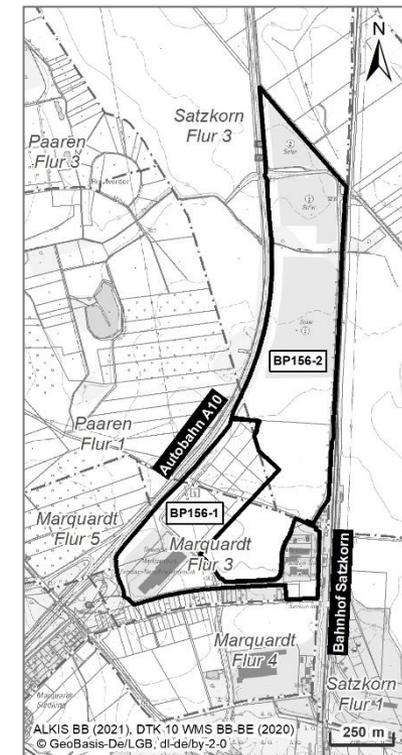
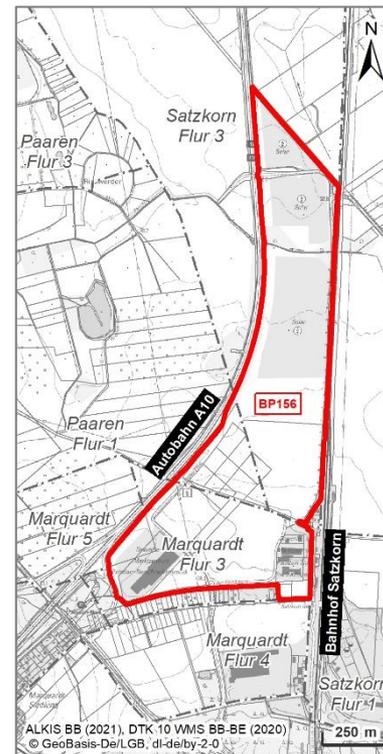
Weiteres Planungsziel ~~ist~~ **sind** die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich, **einer Grünverbindung entlang der Bahnhofstr., die Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung sowie die Baumreihe entlang des ehemaligen Paarener Grenzweges.**

TOP 4.7 SBWL 21.12.2021

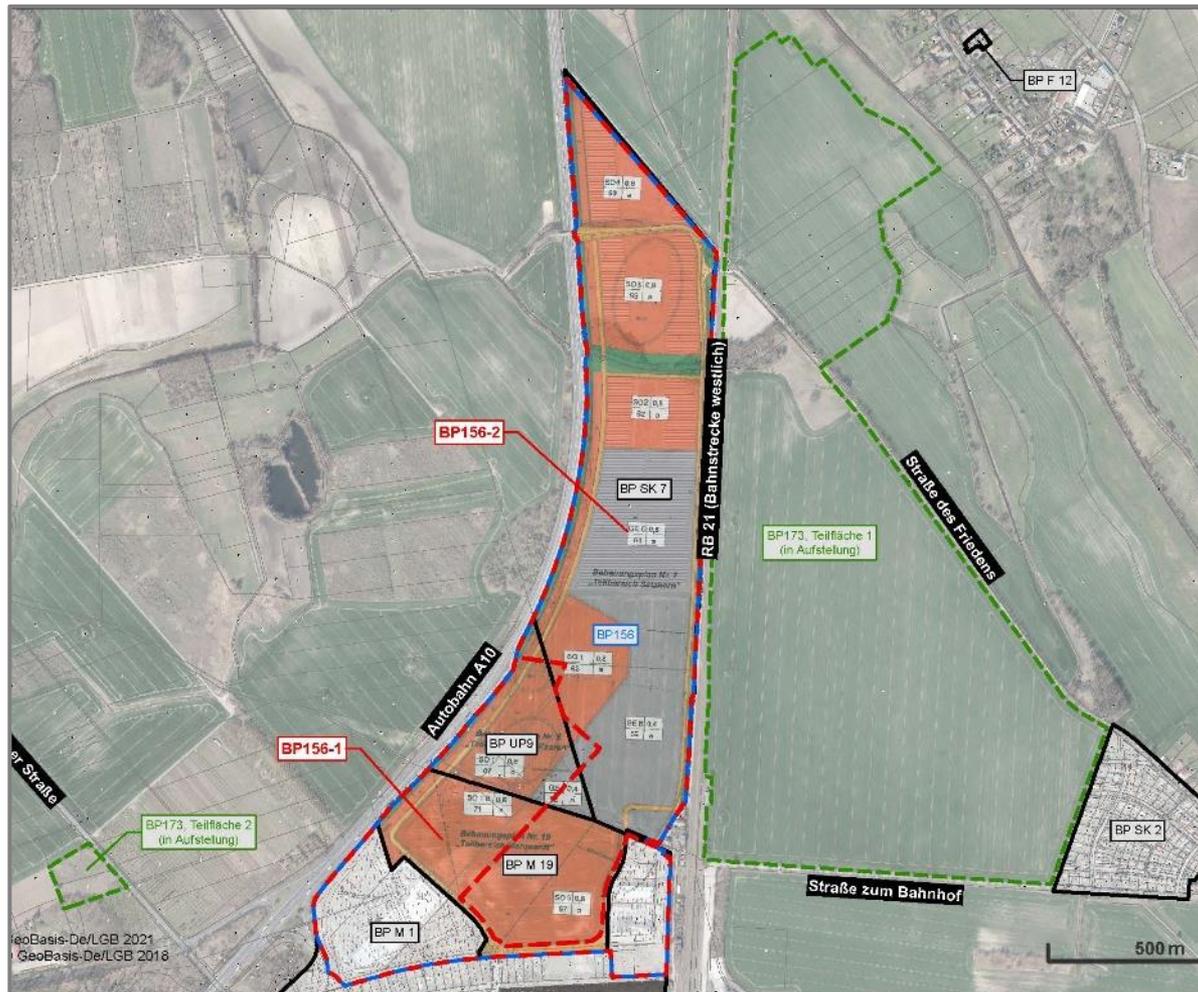
Beschlussvorlage DS Nr. 21/SVV/1104

Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“

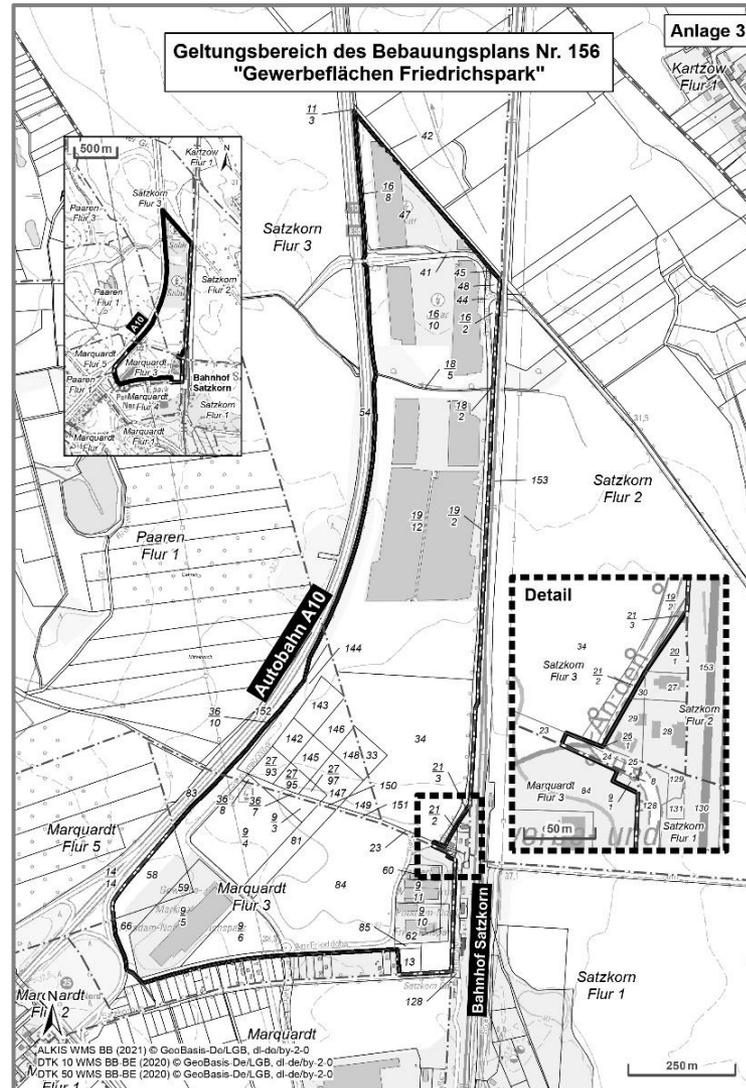
Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs



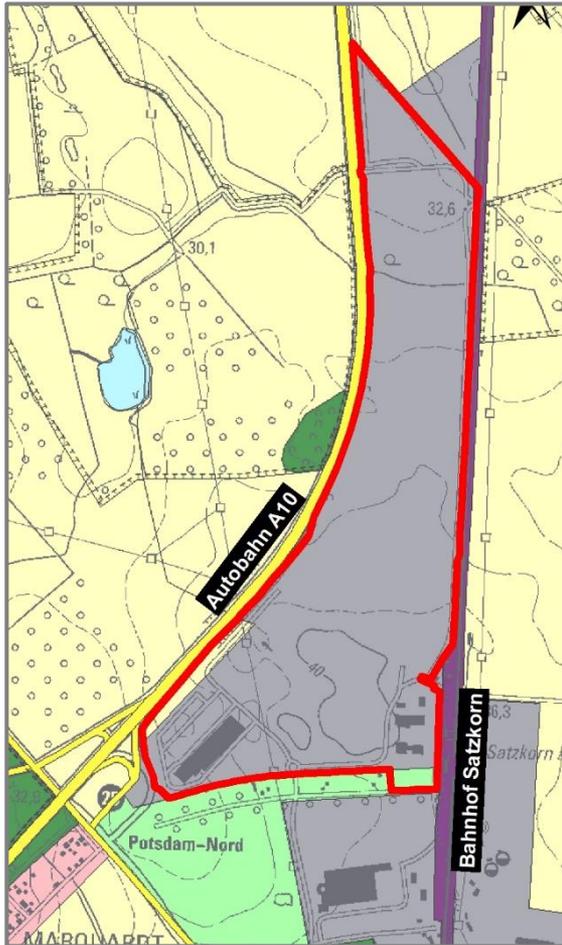
Geltungsbereich & Bebauungspläne in der Umgebung



Geltungsbereich



Bestandssituation



Auszug des FNP der LHP (Stand: 30.01.13)

- Lage: Nordwesten des Stadtgebiets an der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord (OT Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren)
- Bestehende Gewerbebetriebe:
 - Bau- und Gartenmarkt,
 - Betriebsstandort Busbetrieb
 - Stahlhandel sowie
 - Flächensolaranlage
- FNP Gewerbefläche

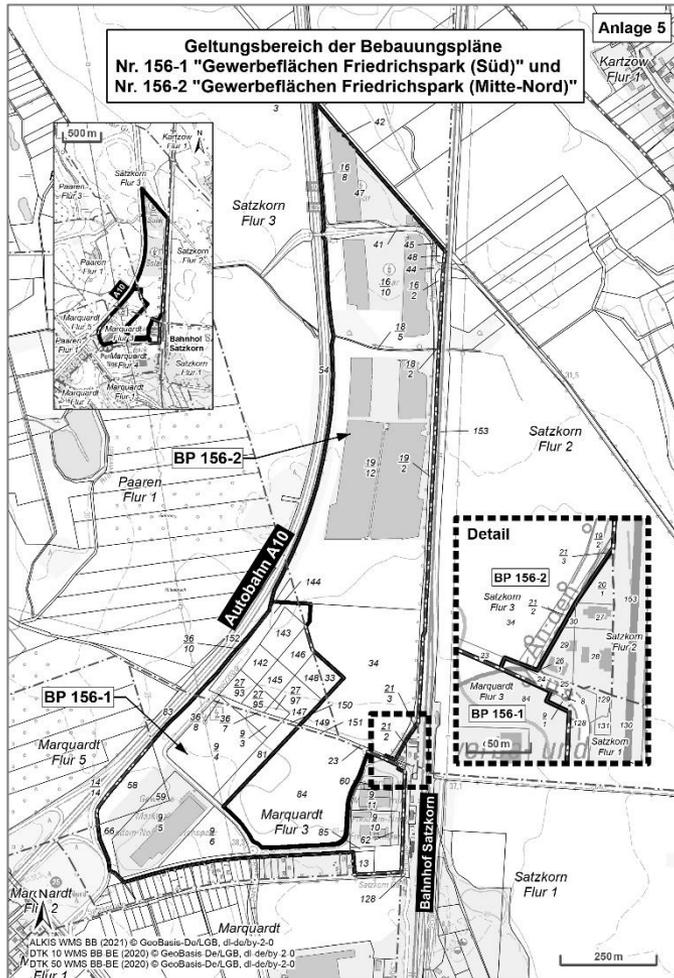
Planungsanlass

- **südliche Flächen:** Konsens mit Eigentümern zur Entwicklung der Flächen hergestellt
- **Mittlere und nördliche Flächen:** keine Einigung mit Eigentümer zur Entwicklung der Gewerbeflächen GE 2, GE 3 und GE 4 - insbesondere zu Fragen
 - der nutzungsstrukturellen Kleinteiligkeit entsprechend StEK-Gewerbe
 - der Arbeitsplatzintensität,
 - der Verkehrserschließung,
 - der Regenentwässerung.

Planungsanlass

- weiterhin erheblicher Abstimmungsbedarf zur Entwicklung der mittleren und nördlichen Gewerbeflächen
- gleichzeitig Notwendigkeit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Zulässigkeit der Vorhaben auf südlichen Flächen
- Vorschlag zur Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Fortführung als eigenständige Bebauungspläne
 - Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ und
 - Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord)“

Planungsziele

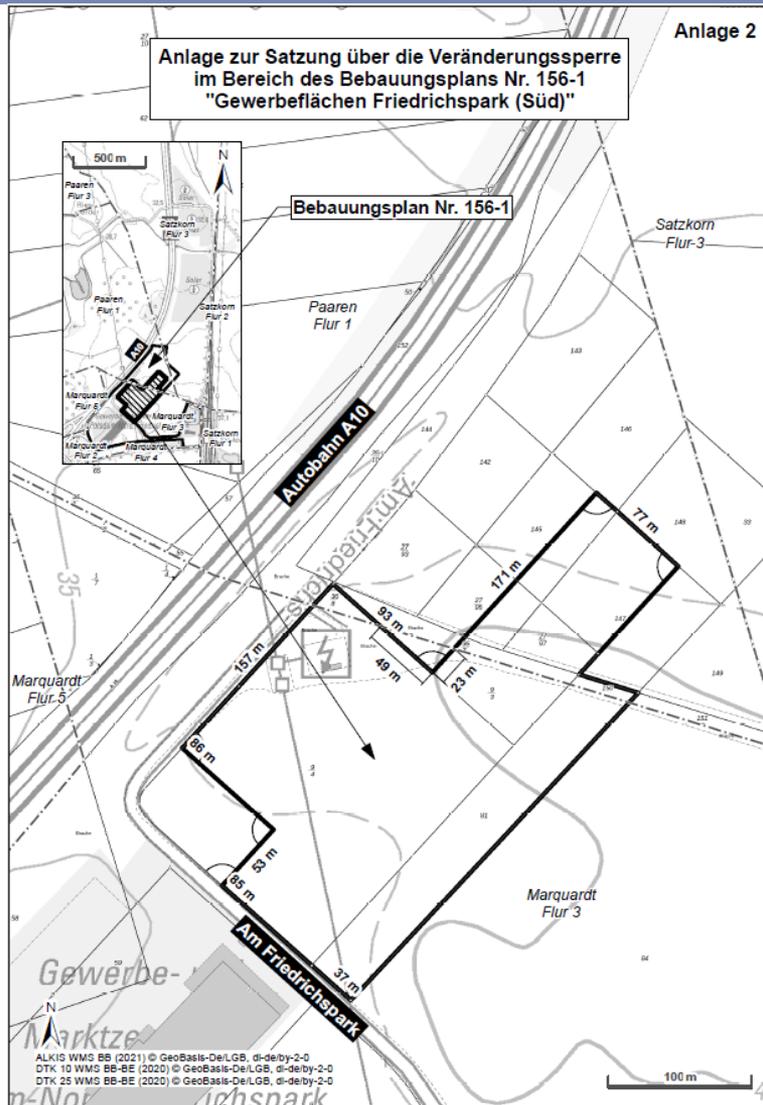


Bebauungsplan Nr. 156-1

- Erweiterung des bestehenden Baumarkts,
- Errichtung von drei Möbelhäusern,
- Erweiterung des Betriebsstandorts des Busbetriebs,
- Entwicklung Gewerbefläche GE 1,
- Ausgestaltung einer Grünfläche entlang des Satzkorner Wegs

Bebauungsplan Nr. 156-2

- Entwicklung eines Gewerbe- und Logistikstandortes



Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des BP Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“

Anlass: Bauvorbescheidantrag zur
Errichtung von Anlagen für
Dienstleistungen, Möbelhandel,
Spielhalle, Gastronomie, SB-
Warenhaus, Großhandel, Sport- und
Freizeithandel

Antrag wurde zurückgezogen, daher
Anlass für Veränderungssperre nicht
mehr gegeben

Auswertung der Voten der Ortsbeiräte

Ortsbeirat Marquardt (16.11.): ungeändert bestätigt

Ortsbeirat Uetz-Paaren: Votum noch offen

Ortsbeirat Satzkorn (16.12.): 4 Änderungsvorschläge:

In Pos. 2 des Beschlussvorschlags:

Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017 **und Sitzung vom 26.04.2018**) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen.

Empfehlung der Verwaltung: keine Übernahme der Ergänzung, da Beschlussvorlage, die am 26.04.2018 behandelt wurde, verwaltungsseitig zurückgezogen wurde

Auswertung der Voten der Ortsbeiräte

Ortsbeirat Satzkorn (16.12.): 4 Änderungsvorschläge:

In Anlage 2 (Aufstellungsbeschluss):

Seite 3, Planungsziele, Ende des 2. Absatzes:

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich **und nördlich (Bahnhofssiedlung)** angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Empfehlung der Verwaltung: Veränderung der Formulierung:

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet **angrenzenden Wohngebäuden (Bahnhofssiedlung)** sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(nördlich des Plangebiets grenzt keine Wohnbebauung an)

In Anlage 2 (Aufstellungsbeschluss):

Seite 4, Planungsziele, 3. Absatz:

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

Empfehlung der Verwaltung: Veränderung der Formulierung:

Weiteres Planungsziel ... südöstlichen Geltungsbereich. **Zu prüfen sind außerdem eine Grünverbindung entlang der Bahnhofsstraße, eine Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung sowie eine Baumreihe entlang des ehemaligen Paarener Grenzwegs.**

In Anlage 4 (Teilung des räumlichen Geltungsbereichs):

Seite 4, Planungsziele:

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.

Empfehlung der Verwaltung: keine Übernahme des Streichungsvorschlags, da Widerspruch zum STEK Einzelhandel.