



Protokollauszug

aus der
29. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Satzkorn
vom 12.05.2022

öffentlich

Top 3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" gemäß Amtsblatt vom 24.02.2022

Herr Spira informiert, dass hierzu ein Vorschlag zur Anpassung des Bebauungsplans durch Frau Krüger und ihn erarbeitet wurde und folgendes beinhaltet.

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Der Ortsbeirat Satzkorn bittet, die Voten des Ortsbeirats vom 16.03.2017, vom 26.04.2018 und vom 16.12.2021 als Stellungnahme des Ortsbeirats Satzkorn inhaltlich in die Planung einzubeziehen und entsprechend auf die neue Situation (Stand frühzeitige Beteiligung, Teil-Bebauungsplan) anzuwenden. Die Beschlüsse sind am Ende dieses Textes noch mal einkopiert.

Ergänzung zum neuen Entwurf des Bebauungsplans:

Die Klimaziele der Stadt Potsdam, des Landes Brandenburg und Deutschlands müssen bei der Planung beachtet werden. Es muss dargelegt werden, wie diese eingehalten werden sollen.

Beherbergungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen weiterhin zulässig sein. Statt großflächiger Logistikbetriebe ist es sinnvoller, hochwertige kleinteilige Gewerbenutzungen festzulegen.

Lagerung/Umschlag von wassergefährdenden Stoffen muss ausgeschlossen werden.

Die Grundflächenzahl muss auf ein Maß reduziert werden, welches die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken selbst ermöglicht (dezentrale Regenwasserversickerung).

Der Umgebungsschutz der Denkmäler in Satzkorn (Kirche und Gutsanlage) muss beachten werden.

Die Eigentümer der Grundstücke müssen zum Bau von Photovoltaik-Anlagen auf ihren Gebäudedächern verpflichtet werden.

Das Verkehrskonzept darf nicht auf dem motorisierten Individualverkehr fußen. Für Radfahrer und Fußgänger muss es mit dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) gleichberechtigt gute Lösungen geben.

Verkehrswege (soweit möglich) und alle Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise ausführt werden.

Lichtverschmutzung muss vermieden werden. Dazu gehört, dass nach Betriebsschluss alle Lampen (bis auf die Notbeleuchtung) ausgeschaltet werden müssen.

Das Parken von LKW außerhalb der Grundstücke sollte ausgeschlossen werden.

Zusätzlich zu den geplanten, müssen die Gehölzstreifen „Weg nach Paaren“, „Bahnhofstraße“, Biotop mit Wald auf „GE 1“ und der Grünstreifen an der Autobahn erhalten und als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" markiert werden.

Eine Grundwasserabsenkung während der Bauphase und danach muss ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Brunnen zu schützen.

Der Naherholungswert des unmittelbaren Umfelds des Bebauungsplans wird stark unterschätzt. Die Planung muss dementsprechend angepasst werden.

Satzkorn (SK 2) muss weiterhin als „reines Wohngebiet“ eingestuft bleiben mit entsprechendem Schutz vor Immissionen und darf nicht zu „allgemeinem Wohngebiet“ heruntergestuft werden.

Die Gebäudehöhe soll insgesamt auf 15 Meter (in der Nähe von Wohn- und Kleingartennutzungen auf 12 Meter) begrenzt werden, damit die Gebäudefassaden durch entsprechende Gehölzpflanzungen verdeckt werden können und sich die Gebäude so besser in das Landschaftsbild einpassen.

Bei der Erarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung sind einige Mängel zu verzeichnen. Diese müssen korrigiert und entsprechende Konsequenzen gezogen werden:

1. Plangebiet befindet sich **nicht** ausschließlich im OT Marquardt, sondern auch auf Satz-
kornern und Uetz-Paarener Gemarkung (Seite 2).
2. Die Linien 609 verkehren an Werktagen **nicht** halbstündlich zwischen Paaren und Fahr-
land.

Begründung: Der Ortsbeirat Satzkorn hält diese Änderungen aus Klima-, Natur- und Denkmalschutzgründen, wegen der Integration in das Landschaftsbild und aus planungsrechtlicher Sicht für unbedingt erforderlich. Das Schutzgut Mensch muss ebenfalls beachtet werden.

Beschluss des Ortsbeirats Satzkorn vom 16.03.2017:

Folgende Punkte sollen im Aufstellungsbeschluss geändert werden:

Planungsziele:

„Im Bebauungsplan sollen daher Gewerbegebiete festgesetzt werden, mit denen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglicht werden kann. **Erholungs- und Freizeitnutzungen sollen weiter möglich sein. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, Abfallverwertungsanlagen, Biogasanlagen, stauberzeugende Betriebe sowie Baustofflager- und Umschlagplätze. Ausgenommen davon ist die geplante Erweiterung des Hornbach-Baumarks (Drive-in).**“

Diesen Satz ersetzen:

„~~Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen nicht zulässig sein.~~“ „Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortimenten sollen zulässig bleiben. Dafür soll eine Potentialfläche im südlichen Bereich des Plangebiets vorgehalten werden.“ *(Begründung: In den Ortsteilen fehlt ein Supermarkt. Langfristig ist mit einer Zunahme der Bevölkerungsdichte zu rechnen. Der künftige B-Plan wird über die Gültigkeit des jetzigen Einzelhandelskonzepts hinaus gehen. Aus diesen Gründen wollen sich die Ortsbeiräte die Chance auf Ansiedlung von Einzelhandel im Friedrichspark offen lassen.)*

„~~Gegenüber den unmittelbar~~ In einem Umkreis von 200 m von den an das Plangebiet südlich **und südöstlich** angrenzenden Wohngebäuden und Kleingärten sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. **Die TA-Lärm (Wohn- und Mischgebiete), sowie die Schattenwurfleitlinie sind anzuwenden, Vibrationen, Staubbelastung und nächtliche Lichtemission sollen ausgeschlossen sein. Es ist in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.**“

Folgende Punkte sollen im Aufstellungsbeschluss ergänzt werden:

1. Ein Logistikzentrum (Betrieb rund um die Uhr) darf nur im nördlichen oberen Drittel des B-Plangebiets betrieben werden. Die Zu- und Abfahrt zu diesem Logistikzentrum darf ausschließlich westseitig im Plangebiet, entlang der Autobahn erfolgen. Es ist ein Straßensystem (Verkehrsflächen) so festzusetzen, dass es im westlichen und mittleren Plangebiet erfolgt um einen aus immissionsschutzrechtlichen Belangen ausreichenden Abstand zu den zu schützenden Bereichen einhält.
2. Westlich vor der Bahnhofssiedlung (Bahnhofstr. 1-3) soll ein begrünter Lärmschutzwall die Anwohner vor Lärm- und Lichtemissionen schützen.
3. Die maximale Gebäudehöhe soll am südlichen und östlichen Rand des Bplangebiets auf 15 m, sonst auf 20 m beschränkt sein.
4. Betriebszeiten für die südlichen Zweidrittel sollen wie folgt festgelegt werden: Mo-Fr 7-20 Uhr, Fachmarktzentrum zusätzlich Sa 7-20 Uhr
5. Die Bahnhofstrasse/An den Gleisen muss in ihrem Verlauf und Baumbestand erhalten bleiben.
6. Auf dieser Straße befindet sich der 66-Seen-Wanderweg (rund um Berlin). Die Straße soll als attraktiver Rad- und Wanderweg gestaltet und gepflegt werden.
7. Deshalb und wegen der Bahnhofssiedlung soll der Autoverkehr aus Richtung Satzkorn/Str. des Friedens möglichst weit im Norden des Plangebiets direkt in das Gewerbegebiet hinein geführt werden (Richtung Westen). Weitere Einfahrtsbereiche sind auszuschießen.
8. Die nördliche Zufahrt zum Plangebiet zur Straße an den Gleisen ist auf Fahrzeuge mit maximal 3,5 Tonnen (ausgenommen Landwirtschaft) zu begrenzen. Dadurch soll vermieden werden, dass schwerere Fahrzeuge über die Straße des Friedens der Ortslage Satzkorn zum Plangebiet gelangen. Die Straße des Friedens befindet sich in einem reinen Wohngebiet.
9. Die Zufahrtsregelungen aus Punkt 7 und 8 müssen vor Baubeginn (auch des möglichen Fachmarktzentrum) umgesetzt werden.
10. LKW-Übernachtungsplätze und -stellplätze sollen sich ausschließlich auf den jeweiligen Betriebsgeländen befinden.
11. Der Graben (B016 im Plangebiet) sowie der mit Gehölzen bewachsene Paarener Grenzweg müssen mit ihrem natürlichen Bewuchs (hoher Biotopwert) vollständig erhalten bleiben.
12. Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig innerhalb des B-Plan-Gebietes umgesetzt werden, z. B. durch Umwandlung von jetzt intensiv genutzter Ackerfläche in lärm- und sichtschützendes Gehölz.
13. Wenn Betriebsgelände des Friedrichsparks an das Netz der DB AG angeschlossen werden sollen, so ist sicherzustellen, dass dadurch im Umkreis von 500m von der Wohnbebauung kein nächtlicher (20-7 Uhr) Rangierverkehr erfolgt und auch keiner an Wochenend- oder Feiertagen.
14. Die Wasserversorgung aus den umliegenden Hauswasserbrunnen darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder eingeschränkt sein.

Begleitbeschluss:

15. Im südlichen Teil zwischen Satzkorner Weg und Bahnhofssiedlung soll die Bahnhofstraße in ihrer alten Form wieder hergestellt und gepflegt werden (z. B. zugewachsene Bürgersteige frei legen). Es handelt sich hier um eine öffentliche Straße außerhalb des Plangebiets und die Zuwegung zur Bahnhofssiedlung.
 16. Die abgebaute Ampelanlage an der Zufahrt B273 muss wieder errichtet, erweitert und in Betrieb genommen werden (Schulwegsicherung).
 17. Für die fehlende Abfahrt von der B237 aus Potsdam in Richtung Marquardt muss eine Lösung gefunden werden. Ebenso wie für die Anbindung des Gewerbegebiets an den ÖPNV.
 18. Auf der Straße „Am Friedrichspark“ zwischen Brücke B237 und Kreisverkehr vor dem Baumarkt muss auch auf der östlichen Straßenseite ein Fuß- und Radweg oder ein kombinierter Fuß-/Radweg gebaut werden.
 19. Ab 500 Fahrzeugen in der Spitzenstunde soll der Satzkorner Bahnhof reaktiviert werden (Übernahme der Wiederherstellung des Bahnhofs durch den Eigentümer des Friedrichsparks z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages).
-

Beschluss des Ortsbeirats Satzkorn vom 26.04.2018:

In der Anlage 2 der Beschlussvorlage sollen die folgenden Punkte geändert werden:

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.

Beschluss des Ortsbeirats Satzkorn vom 16.12.2021:

Im Beschlussvorschlag ist im 2. Absatz (Abs.) die Sitzung des Ortsbeirates Satzkorn vom 26.04.2018 zu ergänzen.

Im Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ (Anlage 2) ist unter den Planungszielen folgendes zu ändern:

Seite 3, Abs. 2, S. 5:

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.

Begründung:

Die Wohngebäude in der Bahnhofssiedlung grenzen unmittelbar an die Planfläche, fehlten aber in der Aufzählung. Sie müssen ebenso geschützt werden.

Seite 4, Abs. 3:

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

Begründung:

An der Bahnhofstraße befindet sich eine historische Maulbeerpflanzung mit dichtem Unterbewuchs. Es handelt sich um eine baumüberschirmte Hecke naturnaher Ausprägung. Die Maulbeerbäume sind insbesondere wegen ihres kulturellen Werts zu erhalten. Auf der Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung befindet sich ein geschützter Eichenbestand. Er schirmt die Bahnhofssiedlung optisch etwas vom Gewerbegebiet ab. Der ehemalige Paarener Grenzweg ist naturnah mit heimischen Gehölzarten (vorwiegend Eichen) und Hecken bewachsen. Er ist aus naturschutzfachlicher Sicht und als landschaftsstrukturierendes Element erhaltenswert.

Im Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ (Anlage 4) ist unter den Planungszielen folgendes zu ändern:

Seite 4, S. 2:

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.

Begründung:

Neben dem großen Bedarf der angrenzenden Ortsteile nach einem Nahversorgungsmarkt in der Nähe ist mit erheblichen Mitnahmeeffekten aufgrund der sehr hohen Zahl an Kunden, die täglich die drei Möbelmärkte und den Baumarkt besuchen, zu rechnen. Die Größe der Verkaufsfläche sollte sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten richten.

Der Änderungs-/Ergänzungsvorschlag wird dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt zur weiteren Verwendung übermittelt.