



**Betreff:**

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet  
Trebbiner Straße"**

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung | Erstellungsdatum | 07.08.2003 |
|  | Eingang 902:     | 08.08.2003 |
|  |                  | 46/462     |

| Beratungsfolge:   |  | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium  |            |              |
| 03.09.2003        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Trebbiner Straße“ gemäß § 12 (1) i. V. m. § 2 (1) BauGB (s. Anlage 1). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 51-2 „Südliche Trebbiner Straße“.
2. die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) (s. Anlage 2)

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

|  |  |  |      |            |
|--|--|--|------|------------|
| <input type="checkbox"/> einstimmig                | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Ja   | Nein | Enthaltung |
| <input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag    |  | <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt |      |            |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS |  |  |      |            |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt            |  | <input type="checkbox"/> zurückgezogen       |      |            |

|                              |
|------------------------------|
| überwiesen in den Ausschuss: |
| Wiedervorlage:               |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Entscheidungsergebnis: |  |
| Gremium:               |  |
| Sitzung am:            |  |
| Beratungsergebnis:     |  |
|                        |  |
| Gremium:               |  |
| Sitzung am:            |  |
| Beratungsergebnis:     |  |

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Nein

Im Rahmen der Investitionsvorbereitung für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens werden die Kosten für die Planung und Erschließung mit allen Folgekosten vom Investor getragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

ggf. Folgeblätter beifügen

|                   |
|-------------------|
|                   |
| Oberbürgermeister |

|                    |
|--------------------|
|                    |
| Geschäftsbereich 1 |

|                    |
|--------------------|
|                    |
| Geschäftsbereich 2 |

|                    |
|--------------------|
|                    |
| Geschäftsbereich 3 |

|                    |
|--------------------|
|                    |
| Geschäftsbereich 4 |

**Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 25 „Gewerbegebiet Trebbiner Straße“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Trebbiner Straße“ gemäß § 12 i.V.m. § 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Nordenosten:      Ortsumgehung Drewitz L 79 n  
im Süden:              Betonstraße zum Forum-Gelände  
im Westen:            Gelände der Fa. Getränke Lehmann

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Drewitz und grenzt an die Gemeindegrenze Philippsthal.

Bestehende Situation

Das Plangebiet wird zurzeit nicht genutzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Unternehmers Horst Lehmann Getränke GmbH, hier eine Betriebserweiterung seines bereits ansässigen Unternehmens vorzunehmen.

Die Fa. Getränke Lehmann hatte sich seinerzeit zwecks Ansiedlung zwischen mehreren geeigneten Standorten für Potsdam und das damalige „FORUM-Gelände“ entschieden, weil zu diesem Zeitpunkt bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 bestand und somit eine Erweiterung des Betriebsgeländes um die in ihrem Besitz befindlichen 30.000 m<sup>2</sup> in Aussicht stand. Die geplante Bebauung soll die zwischenzeitlich gestiegenen Lagerkapazitäten abdecken und eine moderne Logistik ermöglichen. Des Weiteren fordert die Einführung des Einwegpfandes mit den damit verbundenen Anforderungen an Rücknahme, Sortierung, Lagerung und Abtransport dieses Pfandgutes einen zusätzlichen Platzbedarf im Hallenbereich von 20.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 5.000 m<sup>2</sup> Lagerfreifläche. Durch die Erweiterung des Bestandes werden voraussichtlich 40 Arbeitsplätze entstehen. Die Ausweisung der Gewerbeflächen sichert somit die Förderung des Mittelstandes der Stadt, was wiederholt als Zielrichtung formuliert worden ist. Die Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Autobahn und Stadtautobahn privilegiert den Standort und trägt zur Verkehrsvermeidung in den Wohngebieten der Stadt bei. Als Erschließung des Gebietes dient die bereits vorhandene Betonstraße. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Ausgleichsproblematik mittels Durchführungsvertrag ebenso problemlos zu steuern, wie die vorgesehene Ortsrandbegrünung in diesem Bereich. Im Rahmen des Durchführungsvertrages kann, da es sich um den gleichen Eigentümer handelt, z. B. auch die Landschaftseinbindung des Bestandes durch Anpflanzungen verbessert werden.

Planungsziele

Mit der Planung wird insbesondere dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 51 „Trebbiner Straße“, „... Ausbildung eines intakten Ortsrandes“, dessen Bestandteil dieses Gebiet war, Rechnung getragen. Die Brachfläche zwischen der Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet Getränke-Lehmann (Betonstraße), dem Gewerbegebiet selbst und der Ortsumgehungsstraße L79n soll der Stabilisierung und Erweiterung im Sinne des Umweltschutzes (Logistik f. Einwegpfand) der bestehenden Gewerbeeinheit Getränke-Lehmann dienen. Die konkreten Inhalte der Planung und deren Begründung sollen im weiteren Verfahren auf der

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses entwickelt werden. Nach dem gegenwärtigen Stand der planerischen Überlegungen sollen hier ein Gewerbegebiet, welches neben Lager und Logistik in unmittelbarer

Nähe der Autobahn ausschließlich Großhandel beinhaltet und ein Grünflächenbereich im Ostteil des Gebietes festgesetzt werden.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (1) i.V.m. § 2 (1) BauGB liegen vor. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert die Ergänzung des Flächennutzungsplans.

Der dringende Bedarf an Gewerbeflächen für das bereits standortansässige mittelständische Gewerbe und die günstigsten Standortfaktoren begründen die Inanspruchnahme dieser Fläche, und die Herauslösung eines Teils aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“. Zu nach wie vor geäußerten Vorbehalten aus dem Blickwinkel der Landesplanung sind im weiteren Planungsverfahren detaillierte Erörterungen erforderlich.

## **Anlage 2**

### **Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Trebbiner Straße“**

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 hier vorliegende Bauleitplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Trebbiner Straße“ soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die Investitionsvorbereitung für die angemessene Erweiterung dieses mittelständischen Unternehmens sowie die Kostenübernahme durch den Investor für die Planung, 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 1 rechtfertigen, liegen nicht vor.