



**Betreff:**

öffentlich

**Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 21 "Gewerbepark Babelsberg"**

Erstellungsdatum 05.01.2006

Eingang 902:

4/49

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.01.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
14.02.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 21 „Gewerbepark Babelsberg“ wird gebilligt (siehe Anlage 2).
2. Der Bebauungsplan 21 „Gewerbepark Babelsberg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (siehe Anlage 3).

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 Nr.:				
<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.)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht.  
 Der Bebauungsplan setzt durch die Stadt Potsdam neu zu errichtende Erschließungsanlagen fest. Ihre Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

**Billigung des Abwägungsergebnisses und  
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 21 „Gewerbepark Babelsberg“**

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung ( 2 Seiten)
- Anlage 2: Abwägungsergebnis ( 9 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung ( 40 Seiten + 1 Plan)

1. **Kurzeinführung** zur Beschlussvorlage
  - Billigung des Abwägungsergebnisses und
  - Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 21 „Gewerbepark Babelsberg“

### 1.1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ umfasst eine Fläche von ca. 17,8 ha und befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches Babelsberg (Satzung vom 10.04.1996).

Ziel der Planung ist vor allem die Entwicklung von Gewerbeflächen aus Brachflächen und ungenutzten Industrieflächen und deren planungsrechtliche Sicherung. Im zentralen Bereich des Gebietes werden eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um die Prägung des Gebietes für produzierendes Gewerbe zu unterstützen. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Medienstadt gilt dieser Ausschluss in Teilbereichen jedoch nicht für Nutzungen der Medienwirtschaft und für medienbezogene Freizeit- und Unterhaltungsangebote. Der größte Teil der im Geltungsbereich vorhandenen Kleingärten wird durch den Bebauungsplan gesichert. Kleinere Teilflächen werden als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung soll durch eine Verlängerung der Ahornstraße und eine Verlängerung der Gartenstraße bis hin zur Ahornstraße verbessert werden. Die Wohn- und Arbeitsbedingungen sollen durch grünordnerische Festsetzungen verbessert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.05.1992 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im November 1998 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im April/Mai 1999 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 28.01. bis 28.02. 2002. Parallel mit der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich geändert.

Die Geltungsbereichsänderung erfolgte, da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Karl-Marx-Werk“ Flächen umfasst, für die ein Neuordnungsbedarf durch verbindliche Bauleitplanung nicht mehr besteht (betrifft Flächen der GiP – Gewerbe im Park und der ViP – Verkehrsbetriebe in Potsdam). Somit wird der Geltungsbereich auf eine Teilfläche des ehemaligen Karl-Marx-Werkes beschränkt sowie darüber hinaus nach Norden hin zur Großbeerenstraße erweitert.

### 1.2 Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnisse

Gem. § 3 und 4 des BauGB wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 03. bis 17. Nov. 1998 durchgeführt, zusätzlich fand am 10. Nov. 1998 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.
- Die Behörden (Träger öffentlicher Belange, die städtischen Ämter und die Nachbargemeinden) wurden vom 20. April bis 31. Mai 1999 an der Planung beteiligt.
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (1. öffentliche Auslegung) hat in der Zeit zwischen 28. Januar und 28. Februar 2002 stattgefunden.

Die zu den o.g. Beteiligungsverfahren erstellten Abwägungsergebnisse wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 05. Dezember 2001 und vom 1. Juni 2005 bereits gebilligt.

Eine erneute öffentliche Auslegung wurde notwendig, weil sich Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben. Die textlichen Festsetzungen wurden insbesondere für den Bereich Landschaftsplanung überarbeitet. Aufgrund der novellierten Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) wurden weiterhin im Mischgebiet Änderungen an den Festsetzungen zur Gebäudehöhe vorgenommen, um die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Wirkung wiederherzustellen. Nach der alten Bauordnung wurde ein ausgebautes Dachgeschoss unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss angerechnet. Aus diesem Grunde war für das Mischgebiet eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt worden. Nach der neuen Bauordnung ist jedoch ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zu zählen. Um die Möglichkeit des Ausbaus von Dachgeschosse weiterhin beizubehalten, wurde die Zahl der zulässigen Geschosse auf fünf heraufgesetzt. Gleichzeitig wurde die Festsetzung zur zulässigen Bauhöhe, die bisher für den gesamten Geltungsbereich einheitlich war, differenziert festgesetzt. Dadurch wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass das Geländeniveau im Mischgebiet höher liegt, als im Gewerbegebiet.

Ebenfalls als Reaktion auf die geänderte Brandenburgische Bauordnung wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. Die novellierte BbgBO enthält keine entsprechenden Regelungen mehr.

Die 2. öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19. Juli und 19. August 2005 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange, die städtischen Ämter und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Seitens der Bürger wurden keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter lagen 12 schriftliche Stellungnahmen zur Planung vor. Dabei wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert, welche eine Änderung der Grundzüge der Planung erfordert hätten. Die Stellungnahmen zur 2. öffentlichen Auslegung mit den Abwägungsempfehlungen sind in Anlage 2 wiedergegeben.

### **1.3. Empfehlung der Verwaltung**

Sofern seitens der Stadtverordnetenversammlung das Abwägungsergebnis zur 2. öffentlichen Auslegung gem. der Anlage 2 gebilligt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ gefasst werden.

#### Anlagen

- Anlage 2: Abwägungsergebnis ( 9 Seiten)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Planzeichnung ( 40 Seiten + 1 Plan)