



Betreff:

öffentlich

22. Änderung des Flächennutzungsplans und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 Innovationspark Michendorfer Chaussee

Erstellungsdatum 13.04.2006

Eingang 902:

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.05.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
23.05.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die öffentliche Auslegung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist durchzuführen (s. Anlage 2).
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (s. Anlagen 1 und 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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht. Es sind weder verkehrliche Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zulasten der Stadt erforderlich.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Anlage 1

Kurzeinführung

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: Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung (5 Seiten)
- Anlage 3: Bebauungsplan mit Plan und Begründung (Plan und 44 Seiten)

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 32 „Umwelt-Technologiepark des Landes Brandenburg“ ist unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ entsprechend der Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Aktivierung des SAGO-Geländes vom 05.03.2003 (DS 03/SVV/0114) fortgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der 22. Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 8. November bis einschließlich 10. Dezember 2004 stattgefunden.

Das Bebauungsplanverfahren ist bisher mit der Zielsetzung betrieben worden, die Voraussetzungen für die Ansiedlungsmöglichkeit der Biologischen Bundesanstalt (BBA) zu schaffen und das ‚SAGO-Gelände‘ zu einem qualitativ hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Planverfahren die Zusage der BBA zur Ansiedlung für ihre positive Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses Standortes aus landesplanerischer Sicht zur Bedingung gemacht. Inzwischen hat sich die BBA für einen anderen Standort entschieden. Weil die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gesetzlich zwingende Voraussetzung ist, ist zunächst die Möglichkeit entfallen, den Bebauungsplan in der bisherigen Form zur Satzung bringen zu können.

Seit Bekanntwerden der Entscheidung der Biologischen Bundesanstalt bemüht sich die Verwaltung, mit den Verantwortlichen in den Ministerien und in der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) einen Weg zu finden, damit die Flächen gleichwohl einer Entwicklung und damit auch einer Verwertung zugeführt werden können. Nach dem erreichten Stand der Gespräche hat sich ein Weg als Lösung herausgestellt, den die Verwaltung nun verfolgen und umsetzen will.

Die GL hat in ihrem Vorschlag die landesplanerischen Rahmenbedingungen benannt, die als Voraussetzung für eine Entwicklung des ‚SAGO-Geländes‘ eingehalten werden müssen. Danach werden für die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans geeignete Standorte als Vorhalteflächen für großflächige gewerbliche Ansiedlungsbegehren gesucht, die an regionale Wachstumskerne angelagert werden sollen. Auch im engeren Verflechtungsraum sollen solche Standorte vorgesehen werden. Standorte dieser Art treten nicht in Konkurrenz zu übrigen städtischen Ansiedlungspotentialen für Gewerbe, sie sollen für „normale“ Ansiedlungen auch nicht genutzt werden, sondern als Angebot bei wirtschaftspolitisch bedeutsamen Ansiedlungen, die in der Regel in großräumigen Standortkonkurrenzen entschieden werden, zur Verfügung stehen. Das ‚SAGO-Gelände‘ bietet sich aus Sicht der GL als Vorhaltefläche an. Auch das Wirtschaftsministerium unterstützt diesen Vorschlag und hält die Fläche in einer Dimensionierung von ca. 30 ha für noch groß genug, um dem genannten Zweck zu dienen.

Um dem Anliegen einer Vorhaltefläche Rechnung zu tragen, die im Standortwettbewerb kurzfristig zum Tragen kommen kann, reicht es erfahrungsgemäß nicht aus, auf ein laufendes Planverfahren verweisen zu können. Deshalb soll ungeachtet etwaigen verbleibenden Anpassungsbedarfs eine weitergehende planungsrechtliche Vorarbeit geleistet werden. Dabei wird vor allem das planerische Konzept generalisiert und auf die Erfordernisse einer zusammenhängenden Einzelansiedlung abzustellen sein. Der Bebauungsplan soll auf Basis einer erneut durchzuführenden Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Satzung gebracht werden. Die Vertreter des Landes und der Eigentümerin werden in das weitere Verfahren eingebunden werden, damit das Bebauungsplanverfahren zügig fortgeführt werden kann. Mit der Eigentümerseite (Bund, Land) und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) wird vor dem Satzungsbeschluss zu regeln sein, unter welchen spezifischen planerischen Voraussetzungen der Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der überwiegend brach gebliebenen Flächen. Der Bebauungsplanentwurf sieht in generalisierender Form die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebietes vor. Auf die Ausweisung von weiteren planerischen Details wie z.B. der privaten Erschließungsanlagen oder der im Gewerbegebiet herzustellenden, ca. 25.000 m² umfassenden privaten Grünfläche wird verzichtet, da ihre Lage erst durch die Konzeption des zukünftigen Nutzers festgelegt werden kann.

Darstellung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird vor dem Hintergrund der Umsetzung der Ergebnisse der Gespräche zur Entwicklung des SAGO-Geländes' erneut gestellt. Eine positive Stellungnahme ist bereits in Aussicht gestellt worden.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ und zur dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans und deren öffentlicher Auslegung gefasst werden.

Anlagen:

- Anlage 2: Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung (5 Seiten)
- Anlage 3: Bebauungsplan mit Plan und Begründung (Plan und 44 Seiten)