



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 100 "Wissenschaftspark Golm"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	16.04.2008
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.05.2008	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ in seinen Geltungsbereichsgrenzen gemäß Anlage 2 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen wurden, so dass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Plan-verfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten

Bereits vor Herbeiführung des Satzungsbeschlusses werden Kosten für die Umsetzung der Planung erwartet. Die Höhe dieser Kosten und deren mögliche Finanzierung werden eingeschätzt mit insgesamt ca. 8,4 Mio € (detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf der Folgeseite).

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt anteilig durch Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrs-finanzierungsgesetz (GVFG), Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GA) einen Zuschuss von Herrn Prof. Dr. Hasso Plattner und HH-Mitteln der Landeshauptstadt Potsdam. In den geschätzten Realisierungskosten wurden auch die Kosten für die Herstellung der Bahnunterführung, der P&R-Anlage, des Bahnhofsvorplatzes, der damit im Zusammenhang stehenden Ausgleichsmaßnahmen incl. die Kosten für den Flächenerwerb berücksichtigt. Diese Kosten resultieren aus dem parallel durchgeführten Plangenehmigungsverfahren gemäß § 18 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für den Bahnhof Golm/Eisenbahnüberführung Wissenschaftspark. Vorgenannte Kosten entstehen in den Jahren 2005 bis 2008. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich des Beschlusses über den Haushaltsplan 2008 und ist abhängig von den einbezogenen Fördermitteln.

Folgekosten

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:**Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.03.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ gefasst.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die brachliegenden Flächen zwischen den vorhandenen Forschungseinrichtungen westlich der Bahntrasse und den Einrichtungen der Universität östlich der Bahntrasse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen sowie die erforderlichen Flächen für die Grün- und Freiraumvernetzung und die Erschließung (sofern nicht auf anderer rechtlicher Grundlage gesichert) planungsrechtlich zu sichern.

Mit den Festsetzungen von Flächen für eingeschränktes Gewerbe (GEe) und gemischten Nutzungen (MI), Verkehrsflächen (einschließlich Bahnunterführung) sowie Grünflächen bzw. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit für weitere Einrichtungen im forschungsnahen Gewerbe vorwiegend aus den Bereichen Materialforschung, Biochemie, Biotechnologie, Physik, Informatik und verwandten Gebieten mit Laborflächenbedarf geschaffen. Weiterhin sind vor allem im südlichen Plangebiet Flächen für Kleingewerbe vorgesehen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgten folgende Festsetzungen:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 – 6) für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gästewohnungen, sofern sie den Gewerbebetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Kerngebiet (MK) für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Mischgebiete (MI 1 – 3) für Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
- Verkehrsflächen (einschließlich Bahnunterführung)
- Grünflächen bzw. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ wurde vom 18.04.2006 bis zum 02.05.2006 durchgeführt.

Zwei Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen 7 schriftliche Stellungnahmen von 13 Bürgern, eine Stellungnahme einer Baugesellschaft und zwei Stellungnahmen von Projektentwicklern bzw. Bauträgern ein. Es wurden insgesamt 10 schriftliche Stellungnahmen fristgerecht eingereicht und ausgewertet.

Die Äußerungen bezogen sich auf die zulässige Bebauung im Baufeld GEe 6 (Länge, Höhe, fehlende Gliederung der Baukörper), den Abstand des Baufeldes GEe 6 zur Bestandsbebauung Kossätenweg, die öffentlichen Wege- und Fahrradfahrrechte Nr. 1 und Nr. 2 sowie die private Grünfläche zwischen den Baufeldern GEe 2 und GEe 5.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung wie folgt geändert:

- Verschiebung der südlichen Baugrenze im Baufeld GEe 6 um 5 m nach Norden – zeichnerische Festsetzung
- Anpflanzung einer Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Baufeld GEe 6 – textliche Festsetzung
- Beschränkung der zulässigen Baukörperhöhe bei drei Geschossen im Baufeld GEe 6 auf max. 46,3 m (ohne Dachaufbauten) – zeichnerische Festsetzung
- Festsetzung einer max. Baukörperlänge von 100 m im Baufeld GEe 6; zusätzliche Regelungen zur Gliederung der Baukörper auf der Seite zur Bestandsbebauung Kossätenweg: bis 55 m – ohne, >55 bis 80 m ein Rücksprung (15 x 5 m), >80 bis 100 m – zwei Rücksprünge (2 x 15 x 5 m) – textliche Festsetzung

- Festsetzung der Fläche zwischen den Baufeldern GEe 2 und GEe 5 als Gewerbegebiet, Verschiebung der nördlichen Baugrenze des Baufeldes GEe 5 um ca. 5 m nach N in die Flucht der südlichen Straßenbegrenzungslinie – zeichnerische Festsetzung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Breite 6 m) mit einem öffentlichen Wegerecht zwischen den Baufeldern GEe 1 und GEe 2 – zeichnerische Festsetzungen
- Verschiebung der Wegefläche Nr. 1 an die Bahn – zeichnerische Festsetzung
- intensivere Bepflanzung in der öffentlichen Grünfläche A 9 zur Erhöhung der auf den Ausgleich anzurechnenden Fläche – textliche Festsetzung, Umweltbericht
- es wird davon ausgegangen, dass 50 % der Neben-GRZ-Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen sind, Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung - Umweltbericht.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12.04.2006 wurden 24 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die beiden Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zum erforderlichen Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Max-Planck-Gesellschaft und dem Fraunhofer-Institut zugesandt. 17 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes, die Max-Planck-Gesellschaft, das Fraunhofer-Institut und die Nachbargemeinde Schwielowsee äußerten sich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Davon hatten 6 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes und eine Nachbargemeinde keine Anregungen, bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 5 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes sowie eine Nachbargemeinde äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese 5 Träger öffentlicher Belange der Planung zustimmen.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf geplante / zusätzlich erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Höhe der Dachaufbauten. Sie haben zu folgender Änderung der textlichen Festsetzung geführt:

- Die zulässige Höhe für Dachaufbauten in den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 wurde auf 3 m erhöht – textliche Festsetzung

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

11 Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 12.04.2006 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zum erforderlichen Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9 Fachbereiche äußerten sich zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Davon hatte ein Fachbereich keine Anregungen bzw. war in seinen Belangen nicht betroffen.

Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die grünordnerischen Festsetzungen, die Problematik der Erschließung des Mischgebietes MI 3 und zukünftige Widmungen von öffentlichen Verkehrsflächen (nicht Gegenstand des Bebauungsplans). Darüber hinaus erfolgten Hinweise zum Brandschutz, zu Flurstücksbezeichnungen und Darstellungen in der Plangrundlage.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass

- eine separate textliche Festsetzung für die Maßnahmen auf der Fläche A 6 (Ausgleichsfläche für das Kerngebiet) aufgenommen wurde – textliche Festsetzung
- im Mischgebiet MI 3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweils dahinter liegenden Flurstücke ergänzt wurde – zeichnerische und textliche Festsetzung
- die Plangrundlage aktualisiert wurde.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12.06.2006 wurden 23 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Max-Planck-Gesellschaft und dem Fraunhofer-Institut zugesandt.

18 Träger öffentlicher Belange, die Fachabteilungen des Landes, zwei Nachbargemeinden sowie die Max-Planck-Gesellschaft und die Fraunhofer-Gesellschaft äußerten sich zum Bebauungsplan-

Entwurf. 10 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes sowie die beiden Nachbargemeinden hatten keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 3 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese 3 Träger öffentlicher Belange der Planung zustimmen.

Die Stellungnahmen der 10 Träger öffentlicher Belange bzw. Fachabteilungen des Landes bezogen sich auf Belange der Bodendenkmalpflege, des Immissionsschutzes, des besonderen Artenschutzes, der Kompensationsmaßnahmen/-flächen, des Entwidmungsverfahrens der Eisenbahnflächen, der Planung der Eisenbahnüberführung, der Erschließung der Bauflächen und enthielten Hinweise zum Leitungsverlauf. Die Fraunhofer-Gesellschaft äußerte sich zu den bestehenden Verpflichtungen zur Realisierung von Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark „. Die Max-Planck-Gesellschaft empfahl, auf den Flächen GEe 1 und GEe 2 den flächenbezogenen Eingangsschallpegel zu senken.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung sowie zu Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen geführt:

- Verschiebung des Wegerechts Nr. 1, um einen Mindestabstand von 8,9 m zum äußeren Gleis einhalten zu können – zeichnerische Festsetzung
- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Reduzierung der Schalleistungspegel in den Gewerbegebieten, Festsetzung von Klimaanlage und Belüftungseinrichtungen bei dauerhaftem Aufenthalt von Personen in Räumen entlang der Bahntrasse).

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

Die Sicherung der Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird über städtebauliche Verträge geregelt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ gefasst werden.

Anlagen

Folgeseite	Finanzielle Auswirkungen	1 Seite
Anlage 2:	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“	(1 Seite)
Anlage 3:	Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung	(1 Plan, 113 Seiten)