



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	20.05.2009
	Eingang 902:	20.05.2009
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.06.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
09.06.2009	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
18.06.2009	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		
29.09.2009	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Anlagen 1 bis 3).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (s. Anlage 4).

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:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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:**

**Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch einen Dritten übernommen werden sollen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. 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 mit ca. 14.300 € geschätzt und sollen durch einem Dritten übernommen werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2009 bis 2011 anfallen.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten**

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu vorgenommen wird. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2011 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf Flächen zwischen der südlichen Heinrich-Mann-Allee und der Wetzlarer Bahnstrecke östlich des Bahnhofs Rehbrücke.

Er wird begrenzt

- im Norden: durch die Grundstücke der Erich-Weinert-Straße
- im Osten: durch die Grundstücke der Drewitzer Straße
- im Süden: durch die Bahntrasse der Wetzlarer Bahn
- im Westen: durch die Heinrich-Mann-Allee.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Flurstücke 245/1, 245/3, 245/6, 245/8 und 245/10 der Flur 9 der Gemarkung Drewitz.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

#### Bestehende Situation

Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um das ehemalige Plattenwerksgelände. Die ehemalige Industriefläche wird nur teilweise noch gewerblich-industriell genutzt und liegt überwiegend bereits lange Zeit brach.

Für das Plangebiet und darüber hinaus gehende Flächen wurde im Mai 1993 ein Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 30 „Wetzlarer Straße“ eingeleitet, das hier Sondergebiete, Gewerbegebiete, sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Verknüpfung zwischen Heinrich-Mann-Allee und Großbeerstraße vorsah. Diese Planungsabsichten ließen sich nicht realisieren. Das Verfahren ist daher nach der im März/April 1997 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung nicht weiter geführt worden.

#### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für Wiederaufnahme der Planung sind neue Konzeptvorstellungen für die Entwicklung dieser Brachfläche, nach denen auf eine Entwicklung mit großflächigem Einzelhandel verzichtet werden kann und ein nicht unerheblicher Teil des Plangebietes mit Wohnungsbau genutzt werden kann. Das Plangebiet ist außerdem geeignet für eine mögliche Verlagerung der Tennisflächen von der Heinrich-Mann-Allee am Humboldtgynasium.

Diese Konzeptvorstellungen erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplans.

#### Planungsziele

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll Planungsrecht geschaffen werden für ein Wohngebiet im Norden mit einer BGF von ca. 15.000 bis 20.000 m<sup>2</sup>, Gewerbeeinrichtungen mit einer BGF von ca. 19.500 m<sup>2</sup>, ergänzendem Einzelhandel in Form zweier nicht in räumlichem Zusammenhang stehender Gebäude mit einer BGF von jeweils ca. 600 m<sup>2</sup> und der Option für eine ca. 17.000 m<sup>2</sup> Fläche umfassende Tennisanlage im Süden sowie den erforderlichen äußeren Erschließungsflächen.

Dabei soll entsprechend des beiliegenden Massenmodells (s. Anlage 3) der Wohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen ausgeprägt sein, entlang der vorgesehenen Verlängerung der Wetzlarer Straße aus Immissionsschutzgründen in überwiegend geschlossenen, jedoch gegliederten Baustrukturen ausgeprägt sein und dahinter im Übergang zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten aufgelockert sein.

Südlich der vorgesehenen verlängerten Wetzlarer Straße sollen bis zu viergeschossige gewerblich nutzbare Gebäude errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Die Wohn- und Gewerbegebiete sollen durch Bäume entlang der vorgesehenen Verkehrsflächen gegliedert werden.

Die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen sind im Rahmen des von der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (Drucksache 08/SVV/0451) zu entwickeln.

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes soll die Wetzlarer Straße an die Heinrich-Mann-Allee angebunden werden, außerdem ist nach Süden hin eine Anbindung an das Gewerbegebiet vorgesehen, die niveaufrei die Wetzlarer Bahn überquert und perspektivisch bei der Verlängerung der Wetzlarer Straße den Bahnübergang Drewitzer Straße ersetzen soll.

Für die verbleibenden Teile des Bebauungsplans Nr. 30 „Wetzlarer Straße“ soll die Planung zeitnah vor einer konkreten Umsetzungsperspektive für die Weiterführung der Wetzlarer Straße fortgeführt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf Fragen des Immissionsschutzes erstrecken.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) liegen vor. Der Bebauungsplan bedarf der Änderung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Siehe Anlagen

Anlage 2 Geltungsbereich

Anlage 3 Räuml.Massenmodell Wetzlarer Str.

Anlage 4 Prioritätenfestlegung