



Betreff:

öffentlich

Errichtung einer Flächensolaranlage im Friedrichspark, Änderung der Bebauungspläne "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark" durch Ergänzung temporären Baurechts

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	17.02.2010
	Eingang 902:	17.02.2010
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.03.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Bebauungspläne

- Nr. 19 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Marquardt" (OT Marquardt)
- Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn)
- Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren)

sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in einem Änderungsverfahren zu ändern (siehe auch Anlage 1).

- 2. Die Änderung der Bebauungspläne soll auf der Grundlage der in Anlage 2 dargestellten Konzeptunterlagen erfolgen.
- 3. Das Verfahren zur Änderung dieser Bebauungspläne ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (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:

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind externe Planungskosten zu erwarten, die durch einen Dritten übernommen werden, 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. 12.000,00 € geschätzt und sollen durch einen Dritten übernommen werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich im Jahr 2010 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 möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung wird bereits im Jahr 2010 gerechnet.

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

Anlage 1

Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne

Nr. 19	„Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Teilbereich Marquardt“ (OT Marquardt)	Potsdam-Nord/Friedrichspark
Nr. 7	„Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Teilbereich Satzkorn“ (OT Satzkorn)	Potsdam-Nord/Friedrichspark
Nr. 9	„Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Teilbereich Uetz-Paaren“ (OT Uetz-Paaren)	Potsdam-Nord/Friedrichspark

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung der oben genannten Bebauungspläne.

Die Änderung erstreckt sich auf die räumlichen Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne. Die räumlichen Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne umfassen die folgenden Flächen:

Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord / Friedrichspark Teilbereich Marquardt“ (OT Marquardt):

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 9/3, 9/4, 9/6 teilw. und 63 teilw. in der Flur 3 der Gemarkung Marquardt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 36/7, 36/8, 36/9 und 36/10 der Flur 1 der Gemarkung Paaren und durch das Flurstück 23 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
- im Osten durch die Flurstücke 9/10, 9/11, 60 und 63 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt,
- im Süden durch die Flurstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 und 23 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die Flurstücke 9/5 und 9/6 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt und durch das Flurstück 59 der Flur 5 der Gemarkung Marquardt sowie die Bundesautobahn A 10.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 13,7 ha.

Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord / Friedrichspark Teilbereich Satzkorn“ (OT Satzkorn):

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 16/2, 16/3, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/14, 16/15, 18/2, 18/5, 19/2, 19/11, 19/12, 21/2, 21/3 und 23 teilw. in der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 11/4 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
- im Osten durch die Flurstücke 19/4 und 19/5 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn sowie durch die Bahnlinie Potsdam-Wustermark,
- im Süden durch das Flurstück 63 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt und die Flurstücke 20/1, 23, 24, 27, 29, 30 und 27/98 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
- im Westen durch die Flurstücke 16/6, 18/4 und 19/13 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn und die Flurstücke 27/94, 27/96, 27/98 und 36/10 der Flur 1 der Gemarkung Paaren.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 43,7 ha.

Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord / Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren“ (OT Uetz-Paaren):

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 27/93, 27/94, 27/95, 27/96, 27/97, 27/98, 36/7, 36/8, 36/9 und 36/10 in der Flur 1 der Gemarkung Paaren und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 19/13 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
- im Osten durch die Flurstücke 19/11 und 19/12 der Flur 3 der Gemarkung Satzkorn,
- im Süden durch die Flurstücke 9/3, 9/4 und 63 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt,
- im Westen durch die Flurstücke 56 und 58 der Flur 1 der Gemarkung Paaren.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 7,2 ha.

Die Lage des Plangebietes für die Änderung der Bebauungspläne ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.12.2005 den Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (nunmehr Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft) für die drei Bebauungspläne gefasst. Durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung erfolgte am 10.01.2006 die Bestätigung der Maßgabenerfüllung. Die Bebauungspläne sind mit Amtlicher Bekanntmachung am 23.02.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht worden und haben damit Rechtswirksamkeit entfaltet.

Die mit den drei Bebauungspläne verfolgten Ziele sind – bis auf Teile der öffentlichen Verkehrserschließung (Kreisverkehr Straße Am Friedrichspark) – bislang nicht realisiert worden. Bei den Flächen in den drei Plangebietes handelt es sich ganz überwiegend weiterhin um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die seit dem 23.02.2006 rechtsverbindlichen Bebauungspläne schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Freizeit- und Vergnügungsnutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und anderem Gewerbe.

Der Vorhabenträger hat angesichts der für die Umsetzung dieser Bebauungspläne bestehenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen den Wunsch geäußert, für einen Zeitraum von 20 Jahren eine Flächensolaranlage auf den in den Bebauungsplänen festgesetzten Baugebieten zu realisieren.

Ihm liegt als Eigentümer der Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne ein Angebot auf Abschluss eines Pachtvertrages für den Betrieb eines Solarparkes auf nahezu der gesamten Fläche der drei Bebauungspläne vor.

Mit diesem Solarpark kann eine klimagerechte Zwischennutzung mit erheblichem Flächenumfang realisiert werden und damit ein deutlicher Beitrag zu einer ressourcenschonenden Energieversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam geleistet werden.

Durch das Instrument des befristeten Baurechts nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll daher eine solche Zwischennutzung ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Die Änderung der Bebauungspläne soll in Form von Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen erfolgen.

Planungsziele

Um die dargestellte Zwischennutzung kurzfristig zu ermöglichen, sollen die drei Bebauungspläne jeweils um eine textliche Festsetzung ergänzt werden:

Bebauungsplan Nr. 19 „Teilbereich Marquardt“ (OT Marquardt):

„Bis zum 31. Dezember 2030 ist in den Sondergebieten SO 1B, SO 2 und SO 3 auch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen auf Grünland ohne bodenbearbeitende Landwirtschaft zulässig.“

Bebauungsplan Nr. 7 „Teilbereich Satzkorn“ (OT Satzkorn):

„Bis zum 31. Dezember 2030 ist in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 sowie in den Gewerbegebieten GE A, GE B und GE C auch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen auf Grünland ohne bodenbearbeitende Landwirtschaft zulässig.“

Bebauungsplan Nr. 9 „Teilbereich Uetz-Paaren“ (OT Uetz-Paaren):

„Bis zum 31. Dezember 2030 ist im Sondergebiet SO 1 sowie im Gewerbegebiet GE auch die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen auf Grünland ohne bodenbearbeitende Landwirtschaft zulässig.“

Mit diesen textlichen Planergänzungen steht insgesamt, einschließlich der Erschließungsflächen, eine Fläche von über 60 ha für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu Verfügung.

Durch die Zulassung einer Zwischennutzung aufgrund temporären Planungsrechts nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird die grundsätzliche Zweckbestimmung der Baugebiete nicht angetastet. Die Gliederung der geplanten Nutzungen im gesamten Planbereich „Friedrichspark“ verbindet weiter unterschiedliche Nutzungselemente wie Erholung, Sport, Freizeit und Einzelhandel. Diese bleiben auch parallel zu dem temporären Planungsrecht zulässig.

Die Zwischennutzung darf nur durch aufgeständerte Solarmodule erfolgen, um eine Bodenversiegelung während der Zwischennutzung zu vermeiden. Die seit vielen Jahren als Ackerland genutzten Flächen dürfen während der Zwischennutzung nur als Grünfläche ohne Bodenbearbeitung genutzt werden. Dabei ist der Begriff der Grünfläche nicht im Sinne des § 32 BauGB zu verstehen. Eine Nutzung als Weideland etc., bleibt zulässig. Die Umwandlung in Grünland trägt zur Verminderung der Bodenerosion und der Verbesserung der Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser bei und erhöht damit die ökologische Verträglichkeit der Zwischennutzung weiter.

In den Gewerbegebieten hat die Festsetzung klarstellenden Charakter des Inhalts, dass auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen, die nicht an oder auf einer baulichen Anlage errichtet werden, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist, zulässig ist.

Die Sondergebietsflächen am westlichen Rand der Plangebiete sind von der Zulassung der Zwischennutzung ausgeschlossen. Sie befinden sich in der Anbauverbotszone der Bundesautobahn und dienen u.a. der Unterbringung von Stellplätzen.

Die in den drei Bebauungsplänen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben von den Planergänzungen unberührt. Die Erschließung der Bauflächen ist somit weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die in den drei Bebauungsplänen festgesetzten Grünflächen bleiben von den Planergänzungen ebenfalls unberührt. Der Umweltbericht zu den drei Bebauungsplänen wird im Hinblick auf die geplante Nutzung durch Photovoltaikanlagen ergänzt. Auch die im Rahmen der drei Bebauungsplanverfahren festgelegten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bleiben weiterhin gesichert, da sie jeweils in den städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen geregelt sind.

Gesetzliche Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungspläne

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), liegen vor.

Siehe Anlagen

Anlage 1	Räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2	Konzeptunterlagen
Anlage 3	Prioritätenfestlegung