



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren), 1. Änderung, Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	06.05.2010
	Eingang 902:	12.05.2010
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
18.05.2010	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
20.05.2010	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		
02.06.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) entschieden (s. Anlagen 1A und 1B)
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlagen 2 und 3).
3. Dem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Bebauungspläne im Friedrichspark wird zugestimmt (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.)

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung fallen Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam nicht an.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

ggf. Folgebblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage dem Büro der Stadtverordnetenversammlung und den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1A:	Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	(9 Seiten)
Anlage 1B :	Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen des beschränkten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(4 Seiten)
Anlage 2 :	Begründung mit Umweltbericht	(81 Seiten)
Anlage 3 :	Textliche Festsetzungen und Erläuterungskart	(2 Seiten)
Anlage 4 :	Städtebaulicher Vertrag	(6 Seiten)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 07.04.2009 beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) aufzustellen.

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) war in der Zeit vom 16.03. bis einschließlich 20.04.2010 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert und parallel beteiligt. In diesem Zusammenhang sind auch die von der Planung berührten Fachbereiche der städtischen Verwaltung in das Beteiligungsverfahren einbezogen worden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Beteiligung wurden zwei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Bürger 1 stellt die Effektivität einer Flächensolaranlage generell in Frage und fordert die Gewinnung von Biogas aus der Kläranlage Potsdam. Er empfiehlt die ausschließliche Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaik nur auf Dächern und an Fassaden.

Prinzipiell sind die unterschiedlichen Formen der erneuerbaren Energiegewinnung als gleichrangig anzusehen. Das im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) formulierte Ziel, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, kann nur durch eine differenzierte Ausschöpfung aller Möglichkeiten dieser Energiegewinnung erreicht werden. Die Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie ist hier ein wesentlicher Baustein, dessen Effizienz durch technischen Fortschritt kontinuierlich gesteigert wird.

Bürger 2 stimmt der Planung zu, hat jedoch Hinweise und Anregungen. Er verweist auf die im Plangebiet beobachteten Tierarten und regt an auf die Zaunanlage um die Flächensolaranlage vollständig zu verzichten. Eine biozide oder chemische Unkrautvernichtung auf der Fläche sollte durch entsprechende Festlegungen verhindert werden. Weiterhin kritisiert er die rechtswirksamen Bebauungspläne.

Die inselartige Lage des Plangebietes zwischen der Bundesautobahn A10 und der Bahnlinie Potsdam-Wustermark sowie die Tatsache, dass es sich um einen intensiv genutzten Acker handelt, führt zu einer Artenarmut im Plangebiet. Auf eine Zaunanlage kann aus Sicherheitsgründen nicht verzichtet werden, jedoch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere durch einen Abstand von 10 bis 15 cm von der Erdoberfläche gewährleistet. Die Unzulässigkeit der Verwendung von Pestiziden im Plangebiet wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, möglich sind nur eine mechanische Unkrautbeseitigung bzw. die Beweidung der Grünfläche durch Schafe.

Die rechtswirksamen Bebauungspläne sind nicht Gegenstand dieser 1. Änderung, es erfolgt lediglich eine Ergänzung der schon zulässigen Nutzungen durch eine temporäre Nutzung einer Flächensolaranlage.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Die IHK Potsdam weist darauf hin, dass ein Teil der Bauflächen von der befristeten Zulässigkeit für eine Flächensolaranlage ausgenommen werden soll, insbesondere Flächen an der vorhandenen Erschließungsstraße. Dies dient der Erhaltung gewerblicher Bauflächen in der Landeshauptstadt Potsdam.

Im Rahmen der Gesamtplanung für das Areal Friedrichspark wurde der Anregung dahingehend gefolgt, dass der südliche, bereits erschlossene Bereich von der zeitlich begrenzten Nutzung durch eine Photovoltaikanlage ausgenommen wird. Konkret handelt es sich dabei um die Sondergebiete SO2 und SO 3 sowie den südlichen Teil des Sondergebietes SO 1B im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord / Friedrichspark Teilbereich A Marquardt“ (OT Marquardt) – 1. Änderung. Die textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan wurden geändert.

Das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West hat Bedenken bzw. Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes, der Blendwirkung der Solarmodule, des Rückbaus der Anlage und des Artenschutzes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gegenüber Lärmimmissionen ganz überwiegend unempfindlichen Umfeldes. Es wird begrenzt von den Trassen der BAB 10, der B 273 und der Bahnstrecke Potsdam Wustermark. Daran angrenzend befinden sich überwiegend Landwirtschaftsflächen. Die einzige in unmittelbarer Nähe befindlichen sensible Nutzung in Form dreier zum Wohnen genutzten Gebäude befinden sich im Bereich des Bahnhofs Satzkorn. Sie grenzen an im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord / Friedrichspark Teilbereich Satzkorn“ (OT Satzkorn) festgesetzte gewerbliche Bauflächen an.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dem Vorhaben findet eine genaue Prüfung der Standorte der Wechselrichter und der Umspannstation hinsichtlich möglicher Immissionen auf immissionsschutzwürdige Bereiche statt (Wohnbebauung, Kleingartenanlage).

Bezüglich der Blendwirkung der Solarmodule auf ihre Umgebung liegt eine sachverständige Bewertung vor. Darin wurde festgestellt, dass entsprechend der vorherrschenden Gegebenheiten eine Blendwirkung durch die Montage der Module für die Photovoltaik-Freiflächenanlage „Friedrichspark Potsdam“ nicht zu erwarten ist. Der Rückbau der Anlage wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Laut dem bereits vorliegenden Zwischenbericht zur „Erfassung von Vögeln und Zauneidechsen im Friedrichspark Potsdam“ (Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, April 2010) bewirkt die Lage des Untersuchungsgebietes zwischen Autobahn im Westen, Bahnstrecke im Osten und Bundesstraße im Süden eine starke Verinselung. Dieser Umstand sowie eine intensive Ackernutzung eines Großteils der Flächen führen zu einer verbreiteten Artenarmut.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Anlage von 10 Lerchenfenstern auf einem Acker außerhalb des Plangebietes und die Anbringung von Nisthilfen als Ersatz für zu fallende Bäume mit Bruthöhlen vorgesehen. Weiterhin wird zum Schutz des Landschaftsbildes eine Abgrünung des Plangebietes zur A10 durch Ergänzungspflanzungen hergestellt. Durch die textliche Festsetzung der Höhe der Solaranlagen, der Umwandlung von intensiv genutztem Acker in Grünland, eine durchlässige Gestaltung der Zaunanlage und einer ökologischen Baubegleitung wird gewährleistet, dass sich die

Flächensolaranlage in das Landschaftsbild einfügt und vorhandenen Tierarten nicht beeinträchtigt werden. Studien über Flächensolaranlagen zufolge, ist eine Aufwertung des Gebietes hinsichtlich der Artenvielfalt zu erwarten.

Das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Land Brandenburg weist darauf hin, dass es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Böden um überdurchschnittlich fruchtbare Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung handelt. Dieser Nutzung ist aus ihrer Sicht Vorrang einzuräumen.

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Erzeugung von Strom entspricht den im Landesentwicklungsprogramm 2007 (vgl. 2.2.1.1) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (vgl. 2.2.1.2) ausgewiesenen Zielen der übergeordneten Landesplanung. Außerdem liegen rechtswirksame Bebauungspläne vor, die eine Nutzung als Sonder- und Gewerbegebiet zulassen.

Stellungnahmen der Fachbereiche

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden der Bereich Stadtentwicklung und der Bereich Umwelt und Natur beteiligt.

Der Bereich Stadtentwicklung weist darauf hin, dass ein Einsatz von Pestiziden zur Unkrautbeseitigung ausgeschlossen werden soll und dies im städtebaulichen Vertrag geregelt werden muss. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Artenschutz zu übernehmen.

Die Unzulässigkeit der Verwendung von Pestiziden im Plangebiet wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, möglich sind nur eine mechanische Unkrautbeseitigung bzw. die Beweidung der Grünfläche durch Schafe. In die textlichen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen wird ein Hinweis zum Artenschutz zu übernommen.

Der Bereich Umwelt und Natur weist darauf hin, dass alle im Plangebiet vorhandenen wertvollen geschützten Landschaftsstrukturen über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern sind. Ebenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und der Rückbau der Anlage im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die 1. Änderung ist eine Ergänzung der rechtswirksamen Bebauungspläne um die befristete Zulässigkeit einer Flächensolaranlage. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die Abgrünung entlang der A 10 durch Ersatzpflanzungen hergestellt. Ebenfalls gesichert wird eine ökologische Baubegleitung, die Erhaltung und Schutz aktueller Brutplätze sichert. Als Ausgleichsmaßnahmen werden 10 Lerchenfenster außerhalb des Plangebietes auf einer Ackerfläche angelegt und Nisthilfen als Ersatz für den Wegfall von Bruthöhlen in zu fällenden Bäumen im Plangebiet angebracht. Weiterhin wird die intensiv genutzte Ackerfläche in Grünland umgewandelt, welches die Artenvielfalt erhöht. Der Rückbau der Anlage muss bei Aufgabe der Nutzung bzw. nach Ablauf der Frist zum 31.12.2030 innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Diese Maßnahmen werden über die textlichen Festsetzungen oder den städtebaulichen Vertrag zu den Bebauungsplänen geregelt. Gehölzbestände, welche eventuell bei der Durchführung der Baumaßnahme gefällt werden müssen, werden entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung (P BaumSchVO) geprüft.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann über die Abwägung entschieden werden und der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) gefasst werden.

Siehe Anlagen:

Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und (9 Seiten)

der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- | | | |
|-------------|--|-------------|
| Anlage 1B : | Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen des beschränkten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit | (4 Seiten) |
| Anlage 2 : | Begründung mit Umweltbericht | (81 Seiten) |
| Anlage 3 : | Textliche Festsetzungen und Erläuterungskarte | (2 Seiten) |
| Anlage 4 : | Städtebaulicher Vertrag | (6 Seiten) |