



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 129 "Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm" Erweiterung des Geltungsbereichs, Fortführung unter dem Titel "Nördlich In der Feldmark", Anordnung der Baulandumlegung

| | | |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung | Erstellungsdatum | 20.10.2010 |
| | Eingang 902: | 20.10.2010 |
| | 4/46 | |

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 03.11.2010 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 129 „Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm“ ist in seinem Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern und ist unter dem Titel „Nördlich In der Feldmark“ weiterzuführen (siehe auch Anlage 1).
2. Für diesen Bebauungsplan wird nach § 46 Abs. 1 i. V. m. § 45 BauGB eine Baulandumlegung angeordnet (siehe auch Anlage 2). Die Lage ergibt sich aus der beigefügten Karte (Anlage 1).
3. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Potsdam wird beauftragt, die Umlegung durch Beschluss nach § 47 BauGB einzuleiten und das Umlegungsverfahren durchzuführen.

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 sich voraussichtlich auf ca. 80.000 € belaufen. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereit gestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2010 bis 2011 anfallen.

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 sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden. Auch diese Leistungen sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

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 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.

Die umlegungsbedingten Kosten mit der Investitions-Nr. 0742003990001 werden aus dem Produkt-Konto 5110100 finanziert. Die durch die Abschöpfung der Umlegungsvorteile zu erwartenden Einnahmen werden im Baulandumlegungsverfahren die Verfahrens- und Sachkosten decken.

Die Umsetzung der Maßnahme ist ab 2010 vorgesehen und steht unter dem Haushaltsvorbehalt des jeweiligen Haushaltsjahres.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Bebauungsplan Nr. 129 „Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm“ Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs, Fortführung unter dem Titel „Nördlich In der Feldmark“, Anordnung der Baulandumlegung

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 129 „Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm“ und die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 129 unter dem Titel „Nördlich In der Feldmark“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nunmehr die Flächen östlich der vorhandenen Bahntrasse und nördlich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ und nördlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1A „Großer Plan“ BA 1A (OT Golm) in den folgenden Grenzen:

- im Norden: durch eine Teilfläche des Flurstücks 262 der Flur 1 der Gemarkung Golm, die nördliche Grenze der Flurstücke 1089 und 251 der Flur 1 der Gemarkung Golm und dessen Verlängerung bis zur östlichen Abgrenzung des Bahngeländes
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 849 (Teilfläche) und 1121 der Flur 1 der Gemarkung Golm
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1266 und 1267 der Flur 2 der Gemarkung Golm, die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Nahversorgungsbereich Golm“ (OT Golm), die nördliche und östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1A „Großer Plan“ BA 1A“ (OT Golm) und die nördliche und östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9/96 „Großer Plan – Am Herzberg“ BA 3
- im Westen: östliche Grenze des Bahngeländes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 28,0 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 1).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Golm, östlich der vorhandenen Bahntrasse. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erweiterungsflächen befinden sich östlich des Plangebiets.

Die hier gelegenen Grundstücksflächen liegen noch im räumlichen Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 6/94 „Großer Plan Am Herzberg“ BA 2 (OT Golm), der nach dem Aufstellungsbeschluss vom 06.04.1994 nicht weiter geführt wurde und in dem noch eine Wohnbebauung vorgesehen war.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.06.2010 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs noch einmal die östliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 „Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm“ überprüft. Um eine verträgliche Abgrenzung der geplanten Gewerbeflächen zur beabsichtigten Wohnbebauung zu sichern, ist die Einbeziehung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sinnvoll, deren Entwicklung zur Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches weiterhin Ziel der Stadtentwicklung bleibt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm“ soll aus diesem Grunde in Richtung Osten bis einschließlich der Flurstücke 849 und 1121 der Flur 1 der Gemarkung Golm erweitert werden. Damit wird sichergestellt, dass sich die Flurstücke, die sich bislang nur mit Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Erweiterung des Wissenschaftsparks Golm“ befanden, nunmehr in Gänze in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen unter Berücksichtigung der Einbindung in den Landschaftsraum und in die bestehende Siedlungsstruktur, zur Klärung der Erschließung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planung ist, neben der schwerpunktmäßigen Entwicklung gewerblicher Bauflächenpotenziale für wissenschaftsorientiertes produzierendes Gewerbe, die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Einbindung in den Landschaftsraum. Dabei ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären, wie hinsichtlich des Immissionsschutzes eine verträgliche Abgrenzung der geplanten Gewerbeflächen zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung erfolgen kann, mit der genügend Spielraum für die gewerblichen Entwicklungspotenziale auch in ihrer Flexibilität geschaffen werden kann, daneben aber auch den Ansprüchen arbeitsplatznaher, attraktiver Wohnangebote Rechnung zu tragen.

Im weiteren Verfahren ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 6/94 „Großer Plan Am Herzberg“ BA 2 (OT Golm) zu prüfen.

Anordnung der Baulandumlegung

Für diesen Bebauungsplan wird nach § 46 Abs. 1 i. V. m. § 45 BauGB eine Baulandumlegung angeordnet. (siehe auch Anlage 2). Die Lage ergibt sich aus der beigefügten Karte (Anlage 1).

Begründung

Aufgrund der unzureichenden Gestaltung der betroffenen Grundstücke müssen zur Verwirklichung der Planungsziele bodenordnende Maßnahmen in der Weise durchgeführt werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen und etwa anfallende ungleichmäßige planerische Auswirkungen auf einzelne Eigentumsflächen ausgeglichen werden können.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans soll ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB durchgeführt werden. Dazu ist eine Anordnung der Umlegung erforderlich.

Die Erfahrung zeigt, dass die ausgleichenden Effekte der Baulandumlegung immer dann am Besten genutzt werden können, wenn dieses Verfahren frühzeitig eingeleitet und parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Diese Parallelität erlaubt ein deutlich besseres Erkennen und Eingehen auf die Belange der Grundstückseigentümer, weil so nicht nur administrativ, sondern auch im Wege der planerischen Anpassung reagiert werden kann. Konflikte, die allein auf einem schon verabschiedeten Bebauungsplan beruhen, können so gut ausgeschlossen werden.

Bei Einigung aller beteiligten Eigentümer untereinander kann ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden. Dieser Verfahrensweise ist der Vorrang vor einem amtlichen Verfahren nach § 45 ff BauGB zu geben.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Umlegungsgebietes gemäß § 52 BauGB bleibt dem Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses der Landeshauptstadt Potsdam bei Durchführung eines amtlichen Verfahrens vorbehalten.

Anlagen

Tabelle Demografieprüfung

Anlage 1 – Plan

Anlage 2 – Begründung Umlegung