



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungspläne Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) und Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn), Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.05.2012
	Eingang 902:	18.05.2012
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.06.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Bebauungspläne Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) und Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn) sind in einem 2. Änderungsverfahren zu ändern (s. a. Anlage).

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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 Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen 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.

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 zur 2. Änderung der Bebauungspläne**

**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)**

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

Die 2. Änderung erstreckt sich auf die räumlichen Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne. Die räumlichen Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne umfassen die folgenden Flächen:

### **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**

Die Bebauungspläne liegen im räumlichen Zusammenhang zueinander, im sog. Friedrichspark an der Bundesautobahn A 10 im nordwestlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

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 zwei 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn) befindet sich auf Teilen der Fläche eine Photovoltaikanlage, welche entsprechend der rechtsverbindlichen 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplans vom 29.06.2010 bis zum Jahr 2030 befristet zulässig ist. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 23.02.2006 festgesetzten Gewerbegebiete und Sondergebiete wurden noch nicht realisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) ist gegenwärtig durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, da die festgesetzten Gewerbegebiete und Sondergebiete sowie die Photovoltaikanlage bisher nicht realisiert wurden.

### **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. Die Umsetzung des Plankonzeptes eines „Vergnügungs- und Freizeitparks“ an dieser Stelle, welches den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Friedrichspark zugrunde liegt, ist bisher nicht erfolgt.

Die 1. Änderung der Bebauungspläne, welche seit 29.06.2010 rechtsverbindlich ist, lässt eine Nutzung der Flächen als Solarpark befristet bis zum Jahr 2030 zu. Bisher wurde nur ein Teil der Fläche im Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn) für eine Solarnutzung in Anspruch genommen.

Der Projektträger hat eine Konzeption für ein Logistikzentrum vorgelegt, welche die Änderung der Bebauungspläne Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn) und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) erfordert. Der Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung zur Änderung der Bebauungspläne für die Fläche des Logistikzentrums bereits gegeben.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Planungsgebietes an der Bundesautobahn A 10 bietet sich eine gewerbliche Nutzung an. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle eine gewerbliche Baufläche dargestellt, welche die Entwicklung von Gewerbegebieten ermöglicht.

### **Planungsziele**

Die Bebauungspläne Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn) und Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) sollen in einem klassischen Bebauungsplanverfahren geändert werden. Für die Bebauungspläne sind Umweltprüfungen durchzuführen. In deren Rahmen ist auch der Immissionsschutz zu betrachten.

Im Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren" (OT Uetz-Paaren) sollen die Sondergebiete SO 1 (Erlebniswelt) und SO 2 (Stellplätze) in Gewerbegebiete geändert werden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zum bestehenden Gewerbegebiet GE sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen zu prüfen.

Im Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord /Friedrichspark Teilbereich Satzkorn" (OT Satzkorn) sollen die Sondergebiete SO 1 (Möbelzentrum), SO 2 (Großhandel), SO 3 (Freizeit/Sport) und SO 4 (Freizeit/Sport) in Gewerbegebiete geändert werden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu den bestehenden Gewerbegebieten GE A, GE B und GE C sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen zu prüfen.

In den Gewerbegebieten sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam (s. DS Nr. 08/SVV/0415 vom 10.09.2008) zentrenrelevante Warensortimente der Potsdamer Liste ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und flächenbeschränkt auch zentrenrelevante Randsortimente sein. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

Aufgrund der Nähe der Plangebiete zur Bundesautobahn A 10 sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die leitungsgebundene Erschließung sind im Rahmen des Änderungsverfahrens zu prüfen.

Der städtebauliche Vertrag zur 1. Änderung der Bebauungspläne ist im Zusammenhang mit den Planungen zur 2. Änderung zu prüfen.

### **Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509), liegen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung.

Anlage

Übersichtskarte  
Berechnungstabelle Demografieprüfung