



68. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
Sitzungstermin: Dienstag, 14.08.2012, 18:00 Uhr
Ort, Raum: Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschriften des öffentlichen Teils der Sitzungen vom 22.05.2012 und vom 12.06.2012 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
 - 3.1 Brauhausberg
 - 3.1.1 Städtebaulicher Wettbewerb zum Brauhausberg (Wiedervorlage) **11/SVV/0388** Fraktion DIE LINKE
 - 3.1.2 Städtebauliches Konzept für das Vorgelände des Brauhausberges (Wiedervorlage) **11/SVV/0423** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
 - 3.1.3 Konkretisierung Masterplan Brauhausberg (Wiedervorlage) **11/SVV/0434** Fraktion FDP
 - 3.1.4 Rückübertragung der Grundstücke am Brauhausberg (Wiedervorlage) **11/SVV/0665** Fraktionen FDP, BürgerBündnis gemeinsame Behandlung mit allen anderen Brauhausberg-Vorlagen

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.2 | Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" Aufstellungsbeschluss (Wiedervorlage)
09/SVV/0549 | Oberbürgermeister, FB
Stadtplanung und Bauordnung |
| 4 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 4.1 | Information: Gesamtzusammenhang der Entwicklung im Bereich Am Silbergraben (entspr. der Bitte von Herrn Lehmann) | FB Stadtplanung und Stadterneuerung |
| 4.2 | Vorstellung des Vorhabens auf dem Gelände des Friedrichsparkes (im Nachgang zur Behandlung der DS 12/SVV/0377) | |
| 4.3 | Vorbereitung zum Neubau eines Familien- und Sportbades am Brauhausberg
Erläuterung zu den vorgesehenen Wettbewerbsverfahren (zusammen mit TOP 3.1) | FB Stadtplanung und Stadterneuerung |
| 4.4 | Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 31.05.2012 bis 25.07.2012 sowie Beantwortung der Nachfragen aus der Sitzung 12.06.2012 | |
| 4.5 | Sachstand zur Abarbeitung des Programms Fahrradinfrastruktur (gemäß Beschluss 08/SVV/1114 und 08/SVV0455), einschl. der Vorstellung der Prioritäten für das Haushaltsjahr 2013/2014 | FB Stadtplanung und Stadterneuerung |
| 4.6 | Ergebnis Wettbewerb Investitionslandesbank | FB Stadtplanung und Stadterneuerung |
| 5 | Sonstiges | |



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

An die Mitglieder

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen

und nachrichtlich an weitere Teilnehmer
an der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung /
des Ausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der unten näher bezeichneten Sitzung lade ich freundlichst ein.

Lfd. Nr. / Bezeichnung der Sitzung		
68. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen		
Datum	Uhrzeit	Sitzungsort
14.08.2012	18:00 Uhr	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Mit freundlichen Grüßen

Vorsitzende/r



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

11/SVV/0388

öffentlich

Betreff:

Städtebaulicher Wettbewerb zum Brauhausberg

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 10.05.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, zur künftigen Gestaltung des Brauhausberges einen „Offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb“ auszuloben.

Der „Offene Wettbewerb“ ist nach den Kriterien der Protokollerklärung zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2009, DS 09/SVV/0746, auszuloben.

Dabei sollten die Schwimmhalle und das „Minsk“ integriert werden.

Der Hauptausschuss und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen sind an der Vorbereitung des Wettbewerbes zu beteiligen.

Dazu ist der Stadtverordnetenversammlung im September 2011 ein Bericht zu geben.

Unterschrift

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Die künftige Gestaltung des Brauhausberges unterhalb des jetzigen Landtages findet zunehmend öffentliche Aufmerksamkeit.

Das Interesse an einer Erhaltung und Sanierung der Schwimmhalle und an einer Erhaltung des „Minsk“ steigt deutlich an.

Zugleich wächst die Kritik am ersten Entwurf zu einer Bebauung dieser Fläche, da dieser sehr stark durch den Gesichtspunkt einer Verwertung geprägt ist.

Deutlich wird die Forderung nach einer intensiven Bürgerbeteiligung, die insbesondere von der Bürgerinitiative „pro Brauhausberg“ geprägt wird.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

11/SVV/0423

öffentlich

Betreff:

Städtebauliches Konzept für das Vorgelände des Brauhausberges

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum 17.05.2011

Eingang 902: 17.05.2011

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das städtebauliche Konzept für das Vorgelände des Brauhausberges zu klären. Dabei sollen auf dem Wege eines Workshopverfahrens differenziert das Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Vorgaben sowie die Einbeziehung des Minsk untersucht werden. Gleichzeitig sind die wirtschaftlichen Erfordernisse zur Erhaltung und Nutzung des Minsk sowie zur Mitfinanzierung des neuen Freizeitbades darzulegen. Die unterschiedlichen Positionen aus der Bürgerschaft wie Einbeziehung von Sichten oder der Verzicht auf eine Bebauung sowie die Beschlusslage sind in die Untersuchung einzubeziehen.

Der Workshop ist III. Quartal 2011 durchzuführen.

Die Ergebnisse sind der Stadtverordnetenversammlung im November 2011 vorzulegen.

gez.: Saskia Hüneke
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung

Die neuesten Erkenntnisse zum Minsk als eines wesentlichen Zeugnisses der DDR-Architektur sowie die öffentliche Debatte zu den gestalterischen Vorgaben für das Vorgelände des Brauhausberges erfordern eine genauere Untersuchung bzw. Darstellung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Erfordernisse. Wir gehen davon aus, dass die Anknüpfung an historische Stadtstrukturen, das Ergebnis des Workshopverfahrens 2009 sowie die Ergebnisse des Stadt-Forums vom April 2011 vereinbar sind.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

11/SVV/0434

öffentlich

Betreff: Konkretisierung Masterplan Brauhausberg

Einreicher: Fraktion FDP

Erstellungsdatum 17.05.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, vor einem Verkauf der Flächen auf dem Brauhausberg, ein geeignetes Verfahren (B-Plan-Verfahren, Architekturwettbewerb, zweistufiges Vergabeverfahren, etc) zur Konkretisierung des Masterplanes durchzuführen. Ziel ist die Sicherung baulicher Qualität und transparente verbindliche Ausschreibungskriterien für alle Interessen zu erreichen.

gez. Martina Engel-Fürstberger
Fraktionsvorsitzende
Fraktion FDP

Unterschrift

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

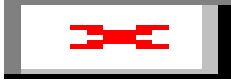
Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Der bisherige Masterplan Brauhausberg bildet eine gute Grundlage für die Planung des Areals ist aber noch zu allgemein gefasst. Um die bauliche Qualität dieses städtebaulich bedeutsamen Areals zu sichern und gleichzeitig Transparenz für den Bürger zu schaffen, muss ein geeignetes Verfahren gefunden werden, um beiden Ansprüchen gerecht zu werden.



Änderungsantrag zur Drucksache Nr.
 Ergänzungsantrag 11/SVV/0434
 X Neue Fassung

öffentlich

Einreicher: Fraktionen FDP, Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Konkretisierung Masterplan Brauhausberg

Erstellungsdatum 30.11.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.12.2011		X
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung		

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Bereich am Brauhausbergfuß sollen die Ziele der Stadtentwicklung überprüft und ggf. neu formuliert werden.

Dabei sollen sowohl eine Differenzierung des Masterplans von Christoph Kohl mit einem dichten und gemischten Wohnquartier in einer kleinteilige, architektonisch differenzierte Struktur als auch städtebauliche Konzepte mit geringerer Baumasse, stärkerer Einbindung in die Landschaft bzw. unter Berücksichtigung des Erhalts der Schwimmhalle in einen Vergleich gebracht werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Planungswerkstatt zu organisieren, in welcher diese Ziele im Dialog zwischen Vertretern der interessierten Öffentlichkeit, der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und der Verwaltung bewertet, konkretisiert und verfeinert werden können. Dabei sollen städtebauliche Fragen und wirtschaftliche Konsequenzen aufgezeigt werden. Wesentliches Anliegen ist die Suche nach einem Konsens. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

In der Planungswerkstatt soll zugleich erörtert werden, wie die gewollte architektonische Differenzierung über Anforderungen der Grundstücksausschreibung und Verfahrensangebote der Grundstückserwerber gewährleistet werden kann. Hierzu sollen Möglichkeiten, die über die bauleitplanerische Steuerung der Massenverteilung und städtebaulichen Struktur hinausgehen, durch „best practice“-Beiträge von außen aufgezeigt und hinterfragt werden.

Die Verwaltung wird in der Folge dieser Werkstatt beauftragt, eine Vorgabe für die Ausschreibung der Grundstücke am Brauhausberg zu formulieren, die diese Entwicklungsrichtung unterstützt und gewährleistet. Dies soll in Abstimmung mit den Stadtwerken so geschehen, dass gemeinsam und einheitlich das Ziel verfolgt wird, auch bei einer zügigen Gesamtvermarktung den Charakter eines gewachsenen innerstädtischen Quartiers zu erzeugen.

gez. J. von der Osten-Sacken
Fraktionsvorsitzender
FDP-Fraktion

S. Hüneke
Fraktionsvorsitzende
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Unterschrift

Begründung siehe Anlage



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

11/SVV/0665

öffentlich

Betreff: Rückübertragung der Grundstücke am Brauhausberg

Einreicher: Fraktionen FDP, BürgerBündnis

Erstellungsdatum 07.09.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
28.09.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter der SWP GmbH, die Rückübertragung der sich ehemals im Eigentum der Stadt Potsdam befindlichen Grundstücke des geplanten Freizeitbades (so genanntes Niemeyerbad) Am Brauhausberg in Potsdam mit einer Größe von ca. 38.712 m² gemäß des Punktes drei des Beschlusses 05/SVV/0257 zu veranlassen.

gez. Martina Engel-Fürstberger
Fraktionsvorsitzende
Fraktion FDP

Ute Bankwitz
Fraktionsvorsitzende
Fraktion BürgerBündnis

Unterschrift

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Mit der Rückübertragung der Grundstücke am Brauhausberg, welche im Jahr 2005 zweckgebunden für den Bau eines Freizeitbades an diesem Standort an die SWP GmbH übertragen wurden, soll die Grundlage für ein transparentes Vergabeverfahren unter Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des geplanten Verkaufes gewährleistet werden.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

09/SVV/0549

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		

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

Anlage 1**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 m², Gewerbeeinrichtungen mit einer BGF von ca. 19.500 m², ergänzendem Einzelhandel in Form zweier nicht in räumlichem Zusammenhang stehender Gebäude mit einer BGF von jeweils ca. 600 m² und der Option für eine ca. 17.000 m² 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

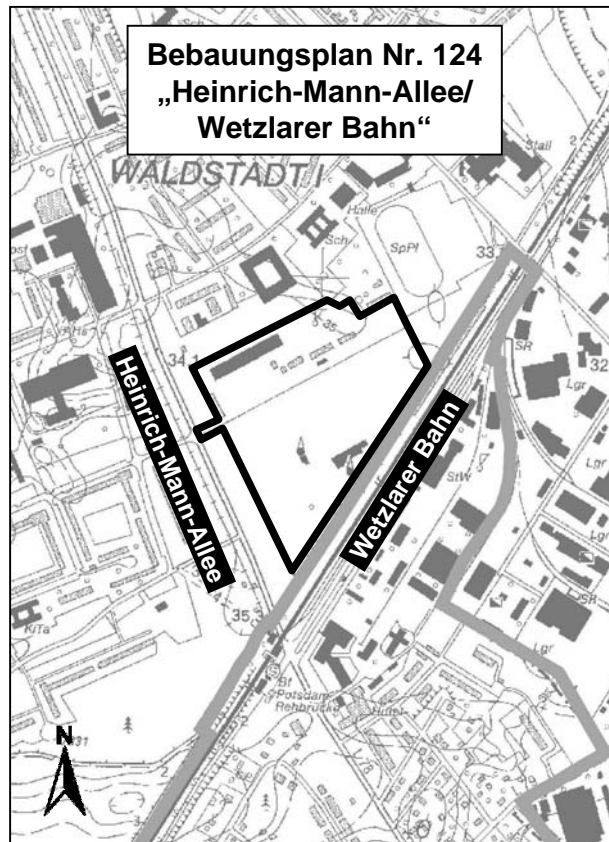
Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) liegen vor. Der Bebauungsplan bedarf der Änderung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

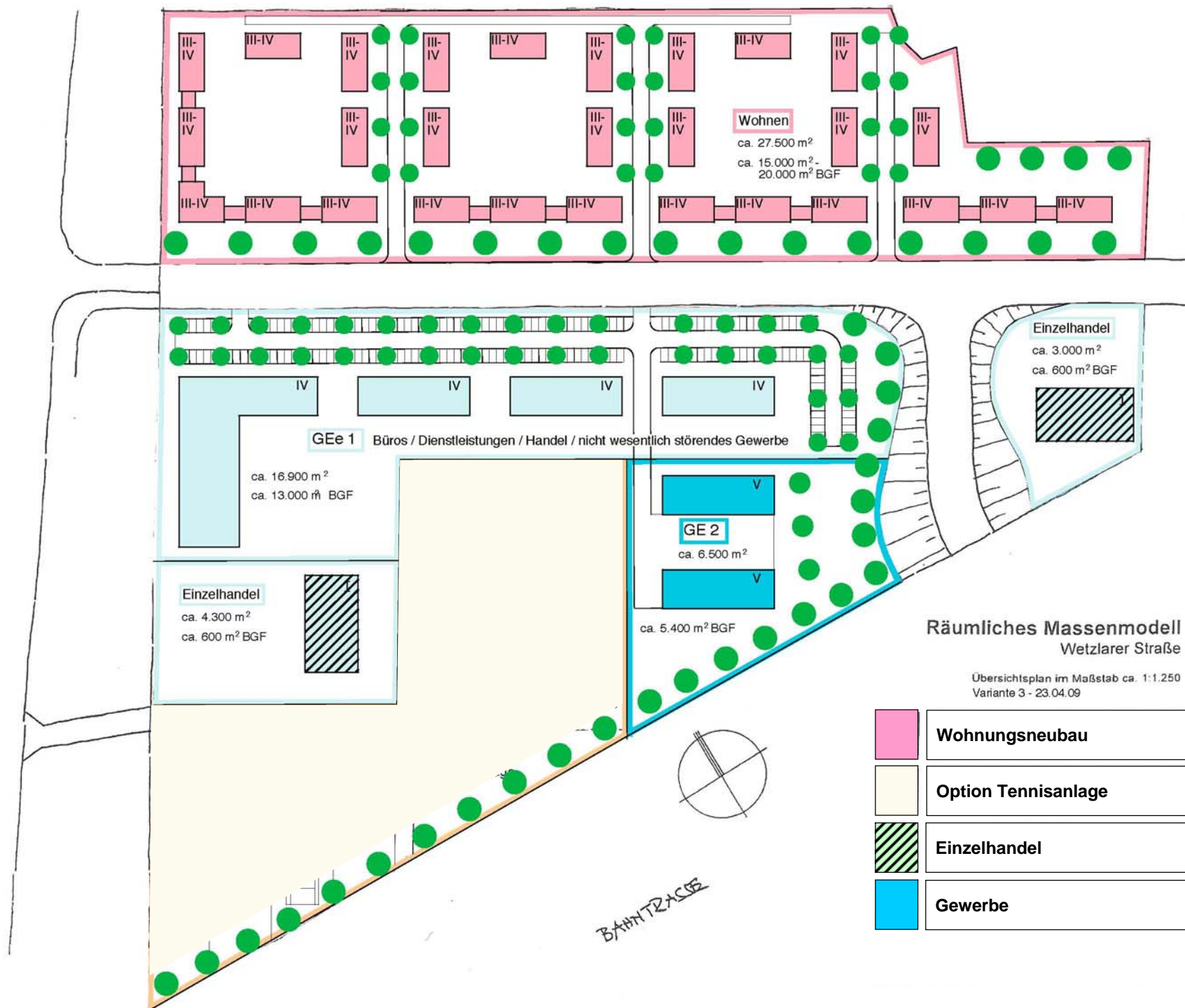
Siehe Anlagen

Anlage 2 Geltungsbereich

Anlage 3 Räuml.Massenmodell Wetzlarer Str.

Anlage 4 Prioritätenfestlegung





Anlage 4**Prioritätenfestlegung für den Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ soll die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Der inhaltliche Schwerpunkt dieses Verfahrens zur zügigen Nutzbarmachung dieser großen Brachfläche lässt eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen. Das Planverfahren soll das bislang in Priorität 1 Q eingestufte, zwischenzeitlich bereits rechtsverbindlich abgeschlossene und schlussdokumentierte Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“, Teilbereich Trebbiner Straße 24 ersetzen.

Das Planverfahren dient der Vorbereitung von Investitionen, die überwiegend im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen. Daher ist der Abschluss eines Kostentragungsvertrags zur Übernahme der verwaltungsseitigen Aufwendungen für die nicht-hoheitlichen Leistungen an diesem Planverfahren erforderlich.