



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 128 "Trebbiner Straße/Am Silbergraben", Satzungsbeschluss**

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 26.07.2012 |
|   | Eingang 902:     | 26.07.2012 |
|   | 4/46/462         |            |

| Beratungsfolge:   |  | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium  |            |              |
| 22.08.2012        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 128 "Trebbiner Straße/Am Silbergraben" entschieden (s. Anlagen 1A und 1B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 128 "Trebbiner Straße/Am Silbergraben" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlagen 2 und 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"/> 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.)

Siehe Anlage - Realisierungskosten

ggf. Folgeblätter 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 beteiligten Fachausschüssen vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

|             |   |             |
|-------------|---|-------------|
| Anlage 1A:  | Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen<br>im Rahmen der Behördenbeteiligung  | (7 Seiten)  |
| Anlage 1B : | Abwägungsvorschläge zu vorgebrachten Stellungnahmen<br>während der Öffentlichkeitsbeteiligung | (18 Seiten) |
| Anlage 2:   | Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen  | (1 Seite)   |
| Anlage 3:   | Begründung mit Umweltbericht  | (60 Seiten) |

### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße/Am Silbergraben“ und am 28.09.2011 dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße/ Am Silbergraben“ war in der Zeit vom 08.11.2011 bis einschließlich 12.12.2011 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2011 an der Planung beteiligt.

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gingen 7 Stellungnahmen ein. Diese richteten sich im wesentlichen auf

- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Mischgebiet MI 2
- die Änderung der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 in ein Mischgebiet
- die Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten
- die Einbeziehung eines weiteren Grundstücks in den Bebauungsplan.

Die Teilung des Mischgebietes in die Teile MI 1 und MI 2 dient der unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Nutzungsarten Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe und soll die Umsetzung eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung sichern.

Die benannten Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind im Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe als Potenzialfläche für Gewerbe festgelegt. Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 eignen sich besonders für die Ansiedlung emissionsarmer Betriebe.

Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam getroffen. Dies beinhaltet den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten der sog. „Potsdamer Liste“ in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage des Plangebietes an der Ortsumgehungsstraße Drewitz soll hier der Einzelhandel nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Nachdem der ursprünglich beschlossene Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 10.09.2009 für nichtig erklärt wurde, entfielen für den südlichen Teil des Geltungsbereichs die jeweiligen Baurechte mit der Folge, dass die festgesetzten Gewerbeflächen sowie der südliche Teil des Mischgebietes planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 „Trebbiner Straße/Am Silbergraben“ erfolgte aufgrund der Erforderlichkeit eines neuen Bauleitplanverfahrens für die südlichen Teile des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ mit dem Ziel der vorrangigen und schnelleren Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben/Handwerksbetrieben im Plangebiet. Mit dem Wegfall dieser Planungsrechte ist die Zulässigkeit von Vorhaben jetzt für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück zwischen Trebbiner Straße und Am Friedhof nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Das damit geltende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme lässt am ehesten eine angemessene und zugleich flexible Bewältigung von möglichen Konfliktlagen in dieser sog. „Gemengelage“ erwarten.

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Industrie- und Handelskammer regt den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet an.

Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist an dieser Stelle sinnvoll, da das Plangebiet eine verkehrlich günstige Lage an der Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n und die Nähe zur Bundesautobahn BAB 115 ausweist. Dies entspricht den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes.

#### Erneutes Beteiligungsverfahren

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die textlichen Festsetzungen TF 2.2 zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet sowie daraus resultierend die TF 8 zum Immissionsschutz geändert. Ziel der Änderung ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3, diesbezüglich wurde auch die TF 8 zum Immissionsschutz für die GE2 und GE 3 ergänzt.

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 11.06. bis 25.06.2012 durchgeführt und die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.05.2012 beteiligt.

Während der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben der Änderung der Planung zugestimmt.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann über die Abwägung entschieden und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 128 „Trebbiner Straße/Am Silbergraben“ gefasst werden.

#### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

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

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| Anlage 1A:   | Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen<br>im Rahmen der Behördenbeteiligung  | (7 Seiten)  |
| Anlage 1B :  | Abwägungsvorschläge zu vorgebrachten Stellungnahmen<br>während der Öffentlichkeitsbeteiligung | (18 Seiten) |
| Anlage 2:  | Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen  | (1 Seite)   |
| Anlage 3:  | Begründung mit Umweltbericht  | (60 Seiten) |
| Anlage zu finanzielle Auswirkungen - Realisierungskosten<br>Berechnungstabelle Demografieprüfung |   |             |