



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn"
Entscheidung über die künftige Trassenführung der Wetzlarer Straße,
Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung
und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 16.08.2013

Eingang 922:

4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.09.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
19.09.2013	Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung		
24.09.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die künftige Trassenführung der Wetzlarer Straße soll im Abschnitt zwischen der Drewitzer Straße und der Heinrich-Mann-Allee auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“ unmittelbar angrenzend an die Flächen der Wetzlarer Bahn erfolgen (gemäß Anlage 1).
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/ Wetzlarer Bahn" ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (Anlage 2).
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlagen 3 und 4).
4. Dem Städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt, sofern aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren kein Änderungsbedarf mehr resultiert (Anlage 5).

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
3		2			130	große

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Verkehrsplanung für die Wetzlarer Straße	(2 Seiten)
Anlage 2: Übersichtskarte (Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans)	(1 Plan)
Anlage 3: Planzeichnung zum Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen	(1 Plan)
Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht	(93 Seiten)
Anlage 5: Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplans	(13 Seiten)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für Geschosswohnungsbau, mehrerer Gewerbegebiete und einer Tennisanlage. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 07. bis 21.12.2012. Die förmliche Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde vom 08.07. bis 09.08.2013 durchgeführt.

Künftige Trassenführung der Wetzlarer Straße im Abschnitt zwischen der Drewitzer Straße und der Heinrich-Mann-Allee

Im Bebauungsplan-Vorentwurf führte die Wetzlarer Straße von der Heinrich-Mann-Allee zwischen dem im Norden des Plangebiets vorgesehenen Wohngebiet und den südlich davon gelegenen Gewerbegebieten bis zur Bahntrasse. Die weitere Anbindung der Wetzlarer Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz würde eine Querung der Bahnflächen erforderlich machen. Die hierzu durchgeführte Verkehrstechnische Untersuchung hat aufgezeigt, dass eine solche Planung aus immissionsschutzrechtlichen, städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar wäre und rief daher negative Stellungnahmen in der frühzeitigen Behördenbeteiligung hervor.

Das Erschließungs- und das Baukonzept zum Bebauungsplan wurden daraufhin vollständig überarbeitet, sodass der Entwurf des Bebauungsplans nun von der Heinrich-Mann-Allee aus eine interne Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete sowie der Tennisanlage über einen öffentlichen Verkehrsring enthält. Die Wetzlarer Straße soll nun auf die Flächen unmittelbar entlang der Wetzlarer Bahn verlagert werden.

Dies macht eine Entscheidung zur künftigen Trassenführung der Wetzlarer Straße im Abschnitt zwischen der Drewitzer Straße und der Heinrich-Mann-Allee erforderlich (s. hierzu auch Anlage 1).

Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll nunmehr um Teilflächen entlang der Wetzlarer Bahn geringfügig reduziert werden. Der geänderte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha (s. Anlage 2).

Die Änderung des Geltungsbereichs ist das Ergebnis der vorgesehenen Verlagerung der geplanten Wetzlarer Straße an die Wetzlarer Bahn außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der daraus resultierenden verkehrlichen Anbindung an die Heinrich-Mann-Allee.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 08.07.2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Aus den bisher eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich folgender Änderungsbedarf:

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) hat bezüglich der Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft/Hydrologie und des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und stimmt den Ergebnissen und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens und deren Umsetzung in den Bebauungsplan ausdrücklich zu.

Stellungnahmen der Fachbereiche

Mit Schreiben vom 08.07.2013 wurden die betroffenen Fachbereiche zum Bebauungsplan beteiligt. Aus den bisher eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplans

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festzusetzenden Planinhalte wird über den vorliegenden städtebaulichen Vertrag unterstützt. Dieser Vertrag regelt die Realisierung der erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kostenbeteiligung an den Maßnahmen der sozialen Infrastruktur. Die Erschließung soll über einen im weiteren Verfahren abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt werden.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur künftigen Trassenführung der Wetzlarer Straße, zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn" gefasst und dem städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

Anlage 1: Verkehrsplanung für die Wetzlarer Straße	(2 Seiten)
Anlage 2: Übersichtskarte (Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans)	(1 Plan)
Anlage 3: Planzeichnung zum Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen	(1 Plan)
Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht	(93 Seiten)
Anlage 5: Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplans	(13 Seiten)