



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 149 "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)",
Aufstellungsbeschluss**

| | | |
|---|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 04.06.2015 |
| | Eingang 922: | 08.06.2015 |

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 01.07.2015 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 149 "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2), der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
2. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
- zur Information

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 | | | | | 90 | mittlere |

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für ein Areal an der Bundesstraße 2, im Süden des Potsdamer Stadtgebiets, ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan einzuleiten. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

| | | |
|----------|---------------------------------------|------------|
| Anlage 1 | Aufstellungsbeschluss | (3 Seiten) |
| Anlage 2 | Geltungsbereich | (1 Seite) |
| Anlage 3 | Kostenerstattung von Verfahrenskosten | (1 Seite) |

Bebauungsplan Nr. 149 "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)" Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)". Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südwestlich des Telegrafenberges. Das Areal umfasst das Grundstück der Deutschen Telekom und die westlich angrenzenden Grundstücke bis zur Bundesstraße 2. Die betreffenden Flächen liegen auf den Flurstücken 185/5, 185/6, 246, 247, 248 der Flur 14 in der Gemarkung Potsdam in den folgenden Grenzen:

im Norden: Flächen des Telegrafenberges, ca. 300 m entfernt vom Siedlungsrand der Landeshauptstadt Potsdam
im Osten: Flächen des Telegrafenberges
im Süden: vereinzelte, straßenbegleitende Grundstücke (u.a. Gastronomie "Preußenschänke", Vereinsgelände), innerhalb der Flächen des Telegrafenberges
im Westen: Bundesstraße 2 mit angrenzenden Gebäuden des Deutschen Wetterdienstes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Landeshauptstadt Potsdam, eingebettet in die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseegebiet", am Fuße des Telegrafenberges. Durch die angrenzende Bundesstraße 2 ist der Geltungsbereich sowohl an die Potsdamer Innenstadt (2,5 km), als auch an die Autobahn A10 (Berliner Ring, ca. 10 km) angeschlossen. Das Plangebiet ist durch die Topographie des Telegrafenberges geprägt. Zur Erschließung des Gebietes zweigt von der B2 (Michendorfer Chaussee) gegenüber der Zufahrt zum Deutschen Wetterdienst eine Erschließungsstraße (ebenfalls Michendorfer Chaussee) in das hügelige Gelände des Telegrafenberges ab. Diese Erschließungsstraße ist eine öffentliche Straße in städtischer Baulast, hat einen einseitigen Gehweg und ist in voller Länge mit Beton befestigt. Sie durchquert das Gebiet in nordöstlicher Richtung und wird am Ende des Gebietes zu einem mit Kfz nicht befahrbaren Waldweg, der bis zum Wissenschaftspark auf dem Telegrafenberg fortgeführt wird. Dadurch ist das Areal in beinahe zwei gleich große Bereiche unterteilt, die sich im Eigentum Dritter befinden.

Das gesamte Plangebiet liegt auf einem Plateau oberhalb des Straßenniveaus der Bundesstraße 2. Das Areal zwischen der Bundesstraße 2 und der Erschließungsstraße ist durch einen waldartiger Baumbestand und die aufgelockerte, 1 - 2 geschossige Riegelbebauung des brach gefallenen, ehemalige Wohn- und Schulungszentrum für Auszubildende der Fernmeldetechnik der Deutschen Post, geprägt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das leerstehende zweigeschossige Postgebäude. Auf dem angrenzenden, weitaus kleineren Grundstück ist die dazugehörige Sporthalle untergebracht, die weiterhin in Betrieb ist.

Die Flächen östlich der Erschließungsstraße wurden in den vergangenen Jahren durch den Grundstückseigentümer, die Deutsche Telekom AG (DTAG) entwickelt. Der Eingangsbereich des Telekomgeländes ist durch ein 3 geschossiges Bürogebäude mit einer Betriebswohnung gekennzeichnet. Auf dem dahinterliegenden Areal sind 1 - 2 geschossige Gebäuderiegel mit Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen der DTAG und des Deutschen Wetterdienstes untergebracht. Das Gelände ist durch ein gut ausgebautes Straßennetz erschlossen und bietet Stellplatzflächen für PKW und Fahrräder.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil – Zweckbestimmung Hochschule und Forschung dargestellt. Da sich die Entwicklung des Hochschul- und Forschungsstandorts jedoch zukünftig auf die Erweiterung der Flächen innerhalb des Wissenschaftsstandorts auf dem Telegrafenberg konzentriert, ist eine zeitgemäße Neuausrichtung der Flächennutzung als Gewerbegebiet zu prüfen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet verfügt aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der guten, überörtlichen Erschließung (A 10) über ein hohes Entwicklungspotential als zukünftiger innenstadtnaher Gewerbebestandort. Denn trotz der Zentrumsnähe des Areals ist eine ausreichende Entfernung zu störungsempfindlichen Wohnbaugebieten gegeben (ca. 300 m).

Die DTAG beabsichtigt auf den eigenen bereits erschlossenen Freiflächen weitere gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Die vorhandenen Technik- und Büroflächen sollen unter anderem durch ein Rechenzentrum erweitert werden. Dazu ist der Abriss des im Osten befindlichen h-förmigen Gebäudes beabsichtigt.

Um einen zusammenhängenden Gewerbebestandort zu etablieren, ist die Aktivierung der angrenzenden Flächen des ehemaligen brach gefallenen Poststandorts vorgesehen. Daraus ergibt sich das Erfordernis eine städtebauliche Ordnung und Sicherung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens herzustellen.

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines möglichst zusammenhängenden Gewerbebestandorts. Durch das Planverfahren ist eine geordnete Entwicklung des Geländes herbeizuführen, welche an die bereits vorhandene, teils gut erschlossene, gewerbliche Nutzung der Deutschen Telekom AG (DTAG) anknüpft.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu dem wachsenden Wissenschaftsstandort am Telegrafenberg und dem südlich angrenzenden Sonderbaugelände für Hochschule und Forschung zielen die konzeptionellen Überlegungen bei der Entwicklung des Plangebiets darauf ab, einen wissenschaftsnahen, technologieorientierten Gewerbebestandort zu etablieren, der Synergieeffekte zwischen Wissenschaft und Wirtschaft bewirken kann. Die Entwicklung wird als sinnvolle Ergänzung zu dem 3,5 km entfernten Potsdamer Innovationszentrum verstanden.

Die Bildung überörtlicher Cluster zwischen den ansässigen Forschungseinrichtungen und den gewerblichen Standorten an der Michendorfer Chaussee setzt eine räumliche Verknüpfung zwischen dem neuen Gewerbebestandort und dem Telegrafenberg voraus. Demzufolge ist eine Straßenverbindung zwischen dem Telegrafenberg und der Michendorfer Chaussee zu prüfen. Mindestens jedoch ist eine Zuwegung des Telegrafenberges für den Fuß- und Radverkehr zu sichern.

Bei der vorhandenen Betriebswohnung im Eingangsgebäude des Telekomgeländes handelt es sich um eine untergeordnete Nutzung, die im Gewerbegebiet auch zukünftig nur ausnahmsweise zugelassen werden sollte.

Die dauerhafte Sicherung der Sporthalle westlich der Michendorfer Chaussee ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist 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 die Themenfelder Biotop- und Bodenschutz erstrecken. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem stark kampfmittelbelasteten Areal der Landeshauptstadt Potsdam. Eine Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" hat bereits stattgefunden.

Aktuell ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil – Zweckbestimmung Hochschule und Forschung dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus den

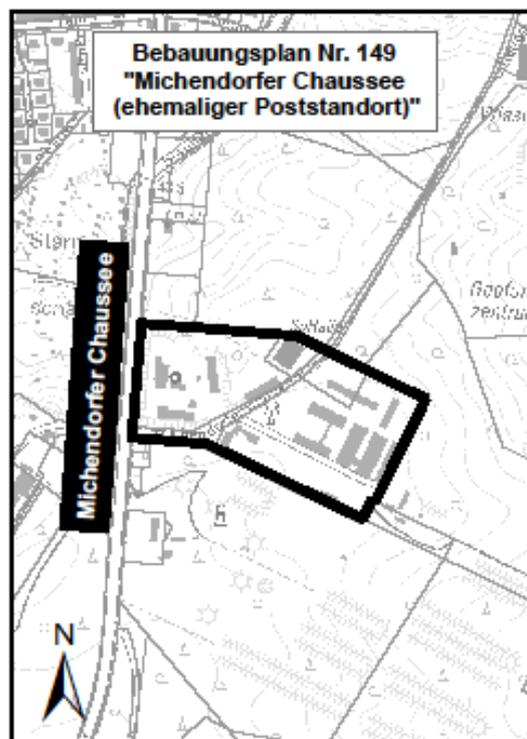
Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist, soll der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert werden. Die Grünanteile im Nord-West-Bereich der Planfläche sind zu analysieren und künftig zu schützen.

Die Darstellung des südlich angrenzenden Gebiets bleibt im Flächennutzungsplan weiterhin als Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Hochschule und Forschung“ bestehen.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Eine Genehmigung des beabsichtigten Rechenzentrums auf dem Telekomgelände ist gemäß § 35 BauGB auch ohne Bebauungsplanverfahren möglich. Da jedoch die Absicht besteht das Areal weitergehend als Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO zu entwickeln, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sichert. Damit ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die gesetzliche Grundlage gegeben den Bebauungsplan Nr. 149 "Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)" aufzustellen.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149
"Michendorfer Chaussee (ehemaliger Poststandort)"



**Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren
im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Der Projektträger beabsichtigt die Realisierung eines auf die Örtlichkeit abgestimmten Nutzungskonzeptes. Die Entwicklung, Errichtung und Vermietung von Immobilien ist zentraler Geschäftszweck des Projektträgers; diesem kommt die Schaffung des Planungsrechtes zugute.