



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne", Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich "Gewerbefläche"

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 11.02.2016

Eingang 922: 11.02.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.03.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Geltungsbereich des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne" wird für den in den Anlagen 1 und 2 bezeichneten Teilbereich "Gewerbefläche" das 1. Änderungsverfahren eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne", 1. Änderung, Teilbereich "Gewerbefläche" durchgeführt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 für den Teilbereich "Gewerbefläche" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für das Änderungsverfahren werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld getragen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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:

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung besteht das Erfordernis für den geltenden Bebauungsplan Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne" im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld das 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 zu dieser Beschlussvorlage.

Anlage 1: Kurzeinführung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne", 1. Änderung, Teilbereich "Gewerbefläche" (2 Seiten)

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich (1 Seite)

**Kurzeinführung zum
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne",
1. Änderung, Teilbereich "Gewerbefläche"**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne".

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.05.2006 den Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ als Satzung beschlossen. Die Satzung erlangte mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.05.2006 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld und dient der Sicherung der Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in diesem Bereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur denkmalverträglichen Umnutzung der denkmalgeschützten, historischen Kasernenanlage geschaffen. Neben dem Oberstufenzentrum I Technik, das bereits im westlichen Teil der Kasernenanlage seinen Standort gefunden hat, schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage, um in den übrigen Teilen der Anlage private Dienstleistungen und Wohnungen sowie die Wohnnutzung nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Veränderte Rahmenbedingungen machen nunmehr eine Änderung im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,19 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 2) dargestellt. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Süden: durch die Grenze des Flurstücks 1029,
im Westen: durch die westliche Begrenzung der Verkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
im Norden: durch die südliche Begrenzung des Fußweges und
im Osten: durch die Grenze des Flurstücks 1029 und deren geradlinige Verlängerung in Richtung Norden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1028, 1029, 1032 und Teile des Flurstücks 91 in der Flur 25 der Gemarkung Potsdam.

1. Bestehende Situation

Die Teilfläche der ehemaligen Waffenmeisterei am westlichen Ende des Angerbereiches ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In dem Gebäude hat die Druckerei Rüss ihren Standort gefunden. Durch die Druckerei Rüss ist die Erweiterung des bestehenden Gebäudes der Druckerei beabsichtigt verbunden mit dem Wunsch des Erwerbs der entsprechenden Grundstücksfläche. Die Erweiterung dient der wirtschaftlichen Sicherung des Unternehmens am Standort.

2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Dieser Nachfrage soll im bisher unbebauten nördlich angrenzenden Bereich, derzeit als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und als Freifläche des Oberstufenzentrums I Technik genutzt, mit einer baulichen Erweiterung nach Norden entsprochen werden.

Eine Erweiterung des Bestandgebäudes ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan Nr. 64 ausgewiesenen und auf das Bestandsgebäude begrenzten Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes derzeit nicht möglich. Für die von der Erweiterung des Betriebes betroffenen Teilfläche ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 erforderlich.

3. Planungsziel

Das im Oktober 2015 mit den zuständigen Fachbereichen der LHP und dem KIS abgestimmte Konzept der Bebauung bildet die Grundlage für die 1. Änderung Teilbereich „Gewerbefläche“ des Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“. Das Konzept sieht einen etwa 6,0 m tiefen Anbau an der Nordseite des Gebäudes und eine entsprechende Verschiebung der für den Betrieb erforderlichen Außenflächen in Richtung Norden vor. Daraus leiten sich die folgenden Planungsziele ab:

1. Sicherung und Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung (Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet GE e gemäß § 8 BauNVO)
2. Ersatz des im B-Plan festgesetzten zu erhaltenden Einzelbaumes (Spitzahorn)

4. Rechtliche Voraussetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,19 ha.

- Die Stabilisierung und Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist Ziel der Entwicklungsmaßnahme.
- Die erforderliche Teil-Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 ist daher entwicklungsrechtlich bedingt.
- Bei der Erweiterung handelt es sich um eine räumlich nachgeordnete Entwicklung aus dem Bestand heraus.
- Das vorgesehene Maß der Nutzung bleibt weit unter der gem. § 13a Abs. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m².
- Es erfolgt keine grundsätzliche Neustrukturierung.

Damit wird der Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung nach § 13a Abs. Nr. 1 BauGB eingehalten.

Die gesetzlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), liegen vor.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

B-Plan Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“
Änderung Teilbereich „Gewerbefläche“

