



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 124
„Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“,
1. Änderung Teilbereich
Gewerbegebiet Brunnenviertel
der Landeshauptstadt Potsdam
Begründung**

Datum: November 2021

Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. §13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Textbebauungsplan / Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
A Planungsgegenstand	5
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	5
A.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
A.3 Planverfahren	8
B Planinhalte und Planfestsetzungen	9
B.1 Planungsüberlegungen.....	9
B.1.1 Städtebauliche Planungen.....	9
B.1.2 Erforderliche Satzungsänderungen	9
B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte der Planänderung	9
B.2.1 Verkehrsgutachten	10
B.3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
B.3.1 Maß der baulichen Nutzung	12
C Auswirkungen der Planänderung	14
C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur	14
C.2 Auswirkungen auf die Umwelt	14
C.3 Soziale Auswirkungen	14
C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	14
C.5 Finanzielle Auswirkungen.....	14
C.5.1 Verfahrenskosten	14
C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten, Grunderwerb	15
D Verfahren	16
D.1 Übersicht über die Beteiligungsverfahren.....	16
D.1.1 Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit	16
D.1.2 Förmliche Beteiligung	16
E Abwägung – Konfliktbewältigung	19
E.1 Abwägungsbelange	19
E.2 Abwägung der betroffenen Belange	19

E.2.1	Ergebnisse städtebaulicher Planungen	19
E.2.2	Belange des Verkehrs	19
F	Rechtsgrundlagen	21

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer abgestimmten konzeptionellen Vorstellungen für die damals brachliegende Fläche des ehemaligen Betonplattenwerkes an der Heinrich-Mann-Allee geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn" ist seit 2014 rechtswirksam und setzt neben einem allgemeinen Wohngebiet im Norden, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten, auch eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisanlagen / Tennishalle“ im Süden und (teilweise eingeschränkte) Gewerbegebiete im Zentrum und im Osten seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Die Gewerbeflächen sind zum heutigen Zeitpunkt vollständig erschlossen, aber mit Ausnahme des GEE 1 und GEE 3 teilweise noch unbebaut. Das Wohngebiet und die Tennisanlage, die im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzt wurden, sind vollständig hergestellt.

Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist das Interesse des Grundstückseigentümers an einer geringfügigen Erhöhung des Nutzungsmaßes für die nunmehr geplanten Gewerbe- und Dienstleistungskomplexe in den Gewerbegebieten. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist entsprechend die Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 erforderlich. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel beschlossen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Baukonzeptes des Eigentümers zu schaffen, mit einer gegenüber der bisherigen Planung geringfügigen Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,4. Die 1. Änderung ist städtebaulich vertretbar. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 124 werden nicht berührt, die Festsetzung zur Höhe der Gebäude von 15 m über Geländeoberkante sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind – wie auch alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans – von den Änderungen nicht berührt und gelten weiter fort.

Die geplante Änderung ist als geringfügig anzusehen und hat keine Auswirkungen auf übergeordnete raumordnerische und regionale Ziele und Grundsätze (LEP H-R) oder stadtentwicklungspolitische Rahmenplanungen (FNP) und Konzepte (z.B. wohnungspolitisches Konzept, Einzelhandelskonzept, Potsdamer Baulandmodell) der Landeshauptstadt Potsdam. Die beabsichtigte Änderung ist auch nicht von den Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen der UNESCO-Welterbestätte betroffen. Die planerische Ausgangssituation wird ausführlich in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung des § 2a BauGB beschränkt sich die vorliegende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans daher ausschließlich auf die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planänderung sowie die Behandlung und Bewertung ihrer Umweltaspekte.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Zur räumlichen Einordnung werden im Folgenden die Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans beschrieben.



Abb.1: Übersichtskarte Geltungsbereich 1. Änderung

Ursprungsbebauungsplan BP Nr. 124

Der ca. 8,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ liegt im Stadtteil Waldstadt I an der Wetzlarer Bahn und umfasst das zwischen der südlichen Heinrich-Mann-Allee und der Wetzlarer Bahn gelegene, z.T. noch in der Entwicklung befindliche, Wohn- und Gewerbequartier „Brunnenviertel“ rund um die Brunnenallee und die Sophie-Alberti-Straße. Die Amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt Nr. 16/2014 der Landeshauptstadt Potsdam, der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 30.12.2014 rechtsverbindlich. Zu Informationszwecken wurden die Planzeichnung sowie die Begründung auf der Internetseite der Landeshauptstadt eingestellt (www.potsdam.de/rechtsqueltige-bebauungsplaene).

1. Änderung, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gliedert sich in die Teilgebiete 1 und 2 und umfasst die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebiete GEE 1, GEE 2, GEE 3 und GE 4.

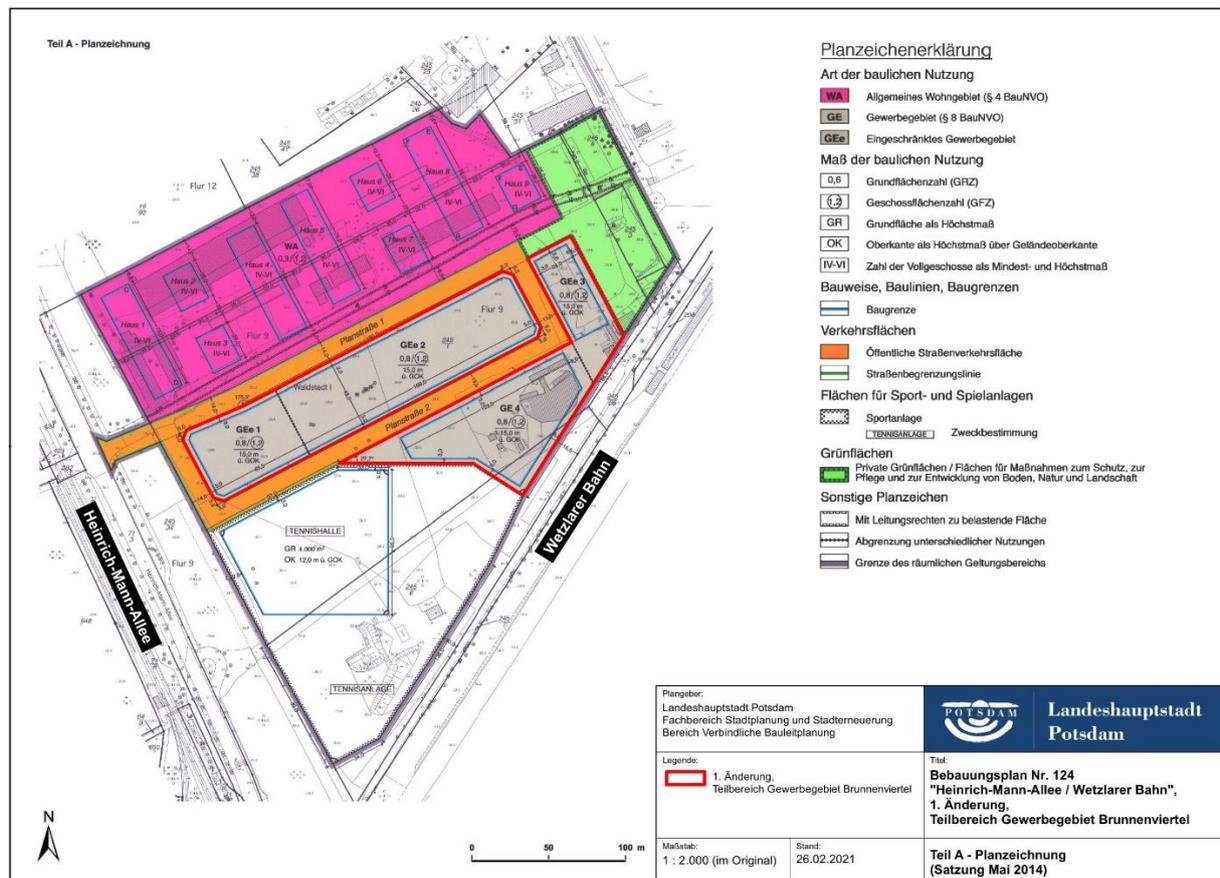


Abb.2: Ursprungsbebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ mit gekennzeichneten 1. Änderung, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel

Der räumliche Geltungsbereich für das Teilgebiet 1 (GEE1 und GEE2) wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 270, 298, 299 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz sowie ebenso die südliche Straßenbegrenzungslinie der Brunnenallee,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 299 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz,

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 270 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz,

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 270, 298, 299 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz sowie ebenso die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Sophie-Alberti-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet 1 umfasst die Flurstücke 270, 298 und 299 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz.

Der räumliche Geltungsbereich für das Teilgebiet 2 (GEE3 und GE4) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 292 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 282, 286 und 291 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz, die auf der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Sophie-Alberti-Straße liegen,
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 291 und 292 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 291 und 292 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz,
- im Südosten: durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 282, 288 und 291 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz,
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 282, 286 und 288 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet 2 umfasst die Flurstücke 292, 291, 288, 286 und 282 der Flur 9 in der Gemarkung Drewitz. Der gesamte Geltungsbereich mit den Teilgebieten 1 und 2 umfasst eine Fläche von ungefähr 2,1 ha.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

A.3 Planverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine geringfügige Erhöhung des Nutzungsmaßes der im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete ermöglichen.

Das Änderungsverfahren dient der Umsetzung eines konkreten Vorhabens, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe auf den Flächen anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Da dies als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen ist, soll die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Das Ergebnis der Umweltprüfung des Ursprungsbebauungsplans behält in seiner Gesamtbetrachtung, durch den geringfügigen Umfang der 1. Planänderung, weiterhin seine Gültigkeit.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ für den Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel wird als Textbebauungsplan aufgestellt.

Die vorliegende 1. Planänderung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung in ihrer Stellungnahme vom 27.09.2021 mit, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming stellt mit Schreiben vom 06.09.2021 fest, dass regionalplanerische Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Planungsüberlegungen

B.1.1 Städtebauliche Planungen

Das dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 124 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und setzt zudem die Ziele der Stadtentwicklungskonzepte für Wohnen, Verkehr und Gewerbe (einschließlich Gewerbeflächensicherungskonzept) sowie des Einzelhandelskonzeptes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um. Es sieht eine Gliederung des Plangebietes in vier Teilbereiche unterschiedlicher Nutzung vor:

- allgemeines Wohngebiet im Norden,
- Gewerbegebiete im Zentrum,
- eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisanlagen / Tennishalle“ im Süden sowie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten.

Das Wohngebiet und die Tennisanlage, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt sind, sind zum heutigen Zeitpunkt bereits vollständig hergestellt. Die Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen, aber mit Ausnahme des GEE 1 und GEE 3 teilweise noch unbebaut. Hier ist eine bauliche Entwicklung mit Bürogebäuden vorgesehen.

B.1.2 Erforderliche Satzungsänderungen

In den Gewerbegebieten des Ursprungsbebauungsplans ist eine Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen zulässig. Entsprechend können sich die baulichen Anlagen, je nach Betriebsform, in sehr unterschiedlicher Weise ausprägen.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans noch keine konkreten Nutzungs- und Bebauungsabsichten für das Gewerbegebiet vorlagen, schien es sinnvoll im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Angebotsplanung eine ausreichende Flexibilität für die Verortung späterer baulicher Anlagen einzuräumen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll nun eine Anpassung an die vorliegende Projektplanung erfolgen. Es ist vorgesehen, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte zulässige GFZ von 1,2 auf das notwendige Maß von 1,4 zu erhöhen.

Mit Aufstellung des Textbebauungsplans wird die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans nicht geändert. Die dort gekennzeichnete GFZ wird wirkungslos und durch die in der 1. Änderung festgesetzte GFZ ersetzt.

B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte der Planänderung

Das Baugesetzbuch schreibt in § 1a Baugesetzbuch (BauGB) mit Verweis auf das Naturschutzrecht grundsätzlich vor, wie die Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte im Rahmen der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Gemäß § 1a Absatz 3

BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 14 BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Ursprungsbebauungsplan. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor Planänderung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Ergebnis der Umweltprüfung des Ursprungsbebauungsplans behält in seiner Gesamtbetrachtung, durch den geringfügigen Umfang der 1. Planänderung, weiterhin seine Gültigkeit.

B.2.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, (Stand: 12. November 2021), die der vorliegenden Planänderung zugrunde liegt. Ziel war die Untersuchung, welche Auswirkungen aus der Planänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus verkehrstechnischer Sicht zu erwarten sind und wie das Verkehrsaufkommen reduziert werden kann. Diese Untersuchung dient der Ermittlung der zukünftigen verkehrlichen Situation bzw. der Parkraumsituation nach der Herstellung des Gewerbe- und Dienstleistungskomplexes im Rahmen der 1. Änderung.

Hierzu wurden im Anschluss an die Analyse der Bestandssituation, die Berechnung des Verkehrsaufkommens für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. Dabei wurden auch die Ansätze und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Insbesondere hinsichtlich der Berechnungsansätze für das erzeugte Verkehrsaufkommen des Plangebietes wurde jedoch eine Aktualisierung der Berechnungsparameter an mittlerweile aktuellere Datengrundlagen durchgeführt.

Des Weiteren wurde die aktuelle Straßenverkehrsprognose 2030 des Landesbetriebs Straßenwesen im relevanten Straßenabschnitt der Heinrich-Mann-Allee verwendet und mit den bereits vorliegenden Verkehrsdaten aus den Jahren 2015 und 2018 abgeglichen. Dies sollte die Entwicklung des allgemeinen Verkehrsaufkommens der Heinrich-Mann-Allee aufzeigen, um sie den Annahmen der Verkehrsuntersuchung von 2013 gegenüberstellen zu können. Durch den Vergleich des Verkehrsaufkommens des rechtskräftigen Bebauungsplans (Nullfall) mit dem der 1. Änderung (Planfall) erfolgte die Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verkehrssituation im Umfeld. Dabei wurden sowohl die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr (Leistungsfähigkeit, Qualität des Verkehrsablaufs), insbesondere für den Knotenpunkt

Heinrich-Mann-Allee/Zum Teufelssee, als auch auf den ruhenden Verkehr (Stellplatzbedarf) untersucht.

Ergänzend zeigt die Untersuchung Mobilitätsmaßnahmen auf, die dazu beitragen können, dass durch den Bebauungsplan erzeugte Kfz-Verkehrsaufkommen nachhaltig zu reduzieren. Die Maßnahmenempfehlungen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse, der Verkehrsaufkommensberechnung und der Ermittlung der Qualität des Verkehrsablaufs sowie des Stellplatzbedarfs, gemäß der geltenden Stellplatzsatzung auf.

Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Der durchschnittliche werktägliche Verkehr auf der Heinrich-Mann-Allee beträgt im Bestand rund 12.500 Kfz/ 24h. Für das Plangebiet wird im Nullfall ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 1.937 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen tageszeitlichen Verteilung werden in der Spitzstunde am Vormittag insgesamt 188 Kfz-Fahrten/ h und für die Spitzenstunde am Nachmittag 218 Kfz-Fahrten/ h angesetzt.

Im Planfall wird für das Plangebiet ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 1.776 KFZ-Fahrten am Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen tageszeitlichen Verteilung werden in den Spitzenstunden am Vormittag insgesamt 176 Kfz-Fahrten/ h und für die Spitzenstunden am Nachmittag 180 Kfz-Fahrten/ h angesetzt. Dieses Verkehrsaufkommen ist gegenüber dem Verkehrsaufkommen im Nullfall etwas reduziert, was im angepassten Nutzungskonzept (Wegfall des Einzelhandels) begründet liegt.

Selbst wenn das ursprüngliche verkehrintensivere Nutzungskonzept mit einer Einzelhandelsnutzung erhalten bleibt, ist das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen niedriger als in der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegenden Untersuchung aus dem Jahr 2013. In der Summe würde auch in diesem Fall ein Verkehrsaufkommen von 2.126 Kfz-Fahrten/ Werktag entstehen, was gegenüber dem in der ursprünglichen Untersuchung angenommenen 2.246 Kfz-Fahrten/ Werktag weiter eine Reduzierung darstellt. Begründet liegt diese Reduzierung in den mittlerweile gesunkenen Anteilen des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt. Das bedeutet, dass zukünftig auf den umliegenden Straßen sowohl der übergeordnete Verkehr als auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch die Bauvorhaben im Bereich der 1. Änderung keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt sind zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.

B.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 gelten unverändert fort:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) /

- Höhe der baulichen Anlagen
- Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung
 - Grünfestsetzungen
 - Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
 - Festsetzungen zu Leitungsrechten

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl soll ausschließlich für den Teilbereich der Gewerbegebiete GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GE 4 und auch nur entsprechend dem Änderungserfordernis angepasst werden. Die Maßfestsetzungen der Gewerbegebiete zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur GRZ sowie zur maximalen Gebäudeoberkante bleiben bestehen. Auch für alle anderen Bereiche gelten die bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert fort.

Die geplante Änderung wird im Folgenden aufgezeigt und begründet.

B.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Bestehende zeichnerische Festsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 124	Geplante textliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 124, 1. Änderung Änderungsfestsetzung
In der Planzeichnung wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3 sowie GE 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2 zulässig ist.	<u>In den Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3 sowie GE 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO die zulässige Geschossflächenzahl mit 1,4 festgesetzt.</u>

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig ist. Für die Geschossfläche sind die Außenmaße des Gebäudes in allen Vollgeschossen heranzuziehen. Die zulässige Grundfläche umfasst den errechneten Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei einer GFZ von 1,4 gilt, dass die Fläche aller Vollgeschosse 140 % der Grundstücksfläche ausmachen kann.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden in Form von relativ großflächigen, durch Baugrenzen definierte Baufenster festgesetzt. Auch die ausgewiesene maximale Oberkante (OK) der Gebäude von 15,0 m wurde vor dem Hintergrund einer größtmöglichen Flexibilität der zukünftigen Baukörper gewählt. Die GRZ wurde gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Höchstwert von 0,8 für Gewerbegebiete festgesetzt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans noch keine konkreten Planungen für das Gewerbegebiet vorlagen, wurde das Maß der Nutzung weiterhin durch die Festsetzung der GFZ auf 1,2 bestimmt.

Da sich diese für die Umsetzung des Baukonzeptes des Eigentümers als zu gering erweist, soll durch Änderung der textlichen Festsetzung den Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3 sowie GE 4 eine Erhöhung der zulässigen GFZ auf 1,4 zugestanden werden.

Die Überschreitung um den Faktor 0,2 bleibt weiterhin unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze von 2,4. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, im Übrigen gelten der Planinhalt und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans weiter fort.

C Auswirkungen der Planänderung

C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die geplante erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch weiterhin am Ursprungsbebauungsplan und liegt mit der Erhöhung der GFZ auch weiterhin unter der gesetzlich zulässigen Obergrenze. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, eine Auswirkung auf die Stadtstruktur ist nicht zu erwarten.

C.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits aufgezeigt ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Von der Planänderung und der damit einhergehenden Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,4, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es entsteht kein über die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans hinausgehender Bedarf an Ausgleich oder Kompensation.

Die im Bereich der privaten Grünflächen geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in benachbarten Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes sind von der Planänderung nicht betroffen und können weiterhin umgesetzt werden.

C.3 Soziale Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Planänderungsverfahren wird kein zusätzlicher Wohnungsbau verfolgt. Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells nicht notwendig.

C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Von dem vorliegenden Planänderungsverfahren sind keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten. Mögliche Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen werden nicht durch die geplanten Änderungen bedingt. Die Planänderung macht darüber hinaus keine umfangreiche Grundstücksneuordnung erforderlich.

C.5 Finanzielle Auswirkungen

C.5.1 Verfahrenskosten

Die externen Planungskosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Die nicht-hoheitlichen Leistungen, die im Fachbereich Stadtplanung zu erbringen sind, werden auf der Grundlage eines entsprechenden Vertrags über die städtebauliche Planung und die Kostentragung durch die Vorhabenträgerin getragen. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden.

C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten, Grunderwerb

Die Realisierung bzw. Umsetzung der Planung verursacht keine Kosten für die Landeshauptstadt Potsdam. Mögliche Folgekosten nach Realisierung bzw. Umsetzung der Planung für die Landeshauptstadt Potsdam werden nicht erwartet.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung sind keine Flächen für öffentliche Nutzungen festgesetzt.

D Verfahren

D.1 Übersicht über die Beteiligungsverfahren

D.1.1 Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2021 bis 19.03.2021 und wurde am 25.02.2021 im Amtsblatt Nr. 06/2021 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Planzeichnung mit der 1. Änderung, eine Übersichtskarte, der Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen, ein Luftbild und ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

Es sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit eingegangen.

D.1.2 Förmliche Beteiligung

D.1.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee/Wetzlarer Bahn“, Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 und wurde am 19.08.2021 im Amtsblatt Nr. 33/2021 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Öffentlich ausgelegt wurden der Entwurf der Änderung als Textbebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung. Weitere Bestandteile der ausliegenden Unterlagen waren auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumente.

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, konnten während des o.g. Zeitraums im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg eingesehen werden.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es liegt lediglich eine Stellungnahme vor, in der angezweifelt wird, dass mit der Planung neben den städtebaulichen Zielen auch positive Effekte für Klima- und Biodiversität erzielt werden. Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Das Ziel der Planung muss deshalb darin bestehen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/ Natur-/ Landschaftsschutz neben gewerblicher Nutzung, Freizeit, Infrastruktur, Gesundheitsschutz eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans das Interesse des Grundstückseigentümers an einer geringfügigen Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,4 für die geplanten Gewerbe- und Dienstleistungskomplexe in den Gewerbegebieten ist. Die geplante Änderung ist als geringfügig anzusehen. Es wird lediglich die Planzeichnung des Ursprungs-Bebauungsplans geändert, indem die dort gekennzeichnete Geschossflächenzahl (GFZ) durch die in der 1. Änderung festgesetzten GFZ ersetzt wird. Für alle anderen Bereiche gelten die bestehenden zeichnerischen und

textlichen Festsetzungen unverändert fort. Die städtebauliche Zielstellung entspricht dem Ursprungs-Bebauungsplan, dem ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 124 hat alle umweltrelevanten Themen über eine Umweltprüfung betrachtet, welche Bestandteil des dazugehörigen Umweltberichtes ist. Weitere Regelungen können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

D.1.2.2 Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) sowie die betroffenen städtischen Fachbereiche wurden über die Planungsziele unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden

Eisenbahn des Bundes

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es folgen allgemeine Hinweise zu infrastrukturellen Belangen der Bahnanlage wie u.a. dem Einhalten von Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO sowie zur 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) und weiteren Belangen zu Abstandsflächen, Freihaltung von Zuwegungen im Falle von Instandhaltungsmaßnahmen, Bahnentwässerungssystemen, Bepflanzungen parallel der Bahnstrecke, Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 soll lediglich das Nutzungsmaß für den Teilbereich der Gewerbegebiete geringfügig erhöht werden. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten unverändert fortgelten, steht eine Beeinträchtigung vorhandener Bahnanlagen nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dem konkreten Bauvorhaben werden die Belange der Deutschen Bahn bei vorliegender Relevanz abgeprüft.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich mit den Medien Trink- und Schmutzwasser sowie Strom und Fernwärme erschlossen. Aufgrund des noch unbekanntem Leitungsbedarfes für die noch teilweise unbebauten Gewerbeflächen sind ggf. leistungsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich. Es folgen allgemeine Hinweise zum vorhandenen Medienbestand und zur Leitungsabfrage.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Leitungsabfrage ist erfolgt, die einzelnen Leitungsträger haben keine Einwände geäußert. Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Zuge der nachgeordneten Detail- und

Erschließungsplanungen zu regeln. Die entsprechenden Bestimmungen sind einzuhalten. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Immissionsbelastung

Es ergeht der Hinweis, dass sich süd-östlich des o.g. B-Planes im Gemeindegebiet Nuthetal gewerbliche Bauflächen nach § 1(1) Nr. 3 BauNVO mit entsprechenden Immissionsbelastungen befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 soll lediglich das Nutzungsmaß für den Teilbereich der Gewerbegebiete geringfügig erhöht werden. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten unverändert fortgelten, ist eine Beeinträchtigung eines vorhandenen Gewerbegebietes bzw. durch ein bereits bestehendes Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen führen nicht zur Änderung des Textbebauungsplanes.

E Abwägung – Konfliktbewältigung

E.1 Abwägungsbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Belange des Verkehrs

E.2 Abwägung der betroffenen Belange

E.2.1 Ergebnisse städtebaulicher Planungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn“ für den Teilbereich Gewerbegebiet Brunnenviertel berührt nicht die Grundzüge der Planung. Im Ursprungsbebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer abgestimmten konzeptionellen Vorstellungen für die damals brachliegende Fläche des ehemaligen Betonplattenwerkes an der Heinrich-Mann-Allee geschaffen. Das dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 124 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und setzt zudem die Ziele der Stadtentwicklungskonzepte für Wohnen, Verkehr und Gewerbe (einschließlich Gewerbeflächensicherungskonzept) sowie des Einzelhandelskonzeptes um. Es sieht eine Gliederung des Plangebietes in vier Teilbereiche unterschiedlicher Nutzung vor. Ein allgemeines Wohngebiet im Norden, (eingeschränkte) Gewerbegebiete im Zentrum, eine Fläche für Tennisanlagen / Tennishalle im Süden sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten. Das Wohngebiet und die Tennisanlage, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt sind, sind zum heutigen Zeitpunkt bereits vollständig hergestellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll nun eine Anpassung an die nunmehr vorliegende Projektplanung der Gewerbegebiete erfolgen. Es ist vorgesehen, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte zulässige GFZ von 1,2 auf das notwendige Maß von 1,4 zu erhöhen. Auch mit der Erhöhung der GFZ liegt diese auch weiterhin unter der gesetzlich zulässigen Obergrenze.

Die geplante Änderung ist als geringfügig anzusehen und hat keine Auswirkungen auf übergeordnete raumordnerische und regionale Ziele und Grundsätze (LEP H-R) oder stadtentwicklungspolitische Rahmenplanungen (FNP) und Konzepte (z.B. wohnungspolitisches Konzept, Einzelhandelskonzept, Potsdamer Baulandmodell) der Landeshauptstadt Potsdam. Die beabsichtigte Änderung ist auch nicht von Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen der UNESCO-Welterbestätte betroffen.

E.2.2 Belange des Verkehrs

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war festzustellen, welche Auswirkungen aus der Planänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus verkehrstechnischer Sicht zu erwarten sind und wie das Verkehrsaufkommen reduziert werden kann. Diese Untersuchung diente der Ermittlung der zukünftigen verkehrlichen

Situation bzw. der Parkraumsituation nach der Herstellung des Gewerbe- und Dienstleistungskomplexes im Rahmen der 1. Änderung.

Durch die mittlerweile gesunkenen Anteile des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen, kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass selbst bei Beibehaltung des ursprünglichen verkehrsensiveren Nutzungskonzeptes mit einer Einzelhandelsnutzung, das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen niedriger ist als in der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegenden Untersuchung aus dem Jahr 2013. Ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf kann entsprechend gewährleistet werden. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt. Das bedeutet, dass zukünftig auf den umliegenden Straßen sowohl der übergeordnete Verkehr als auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])