

B e r a t u n g s v o r l a g e

Gemeinde Grünheide (Mark)

Vorlage-Nr.	Beratungsgremien	zur Behandlung vorgesehen	Termin Sitzung	behandelt (Datum)
0033/22 x öffentlich nichtöffentlich	1 Ortsbeirat			
	2 Hauptausschuss	X	02.06.2022	
	3 Ausschuss f. BON			
	4 Ausschuss f. SJKS			
Amt/Fraktion	Bauamt			
Datum der Erstellung	20.05.2022			
Vermerke zu Änderungen	(am/durch/Begründung)			

Betreff:

Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ im Regelverfahren und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Grünheide im Parallelverfahren

Rechtsgrundlage:

§ 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
 §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 § 8 Abs. 3 BauGB
 § 38 Abs. 5 Brandenburgisches Straßengesetz

Bezug:

Anlage 1: Geltungsbereich B-Plan 60 "Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord"
 Anlage 2: Geltungsbereich B-Plan 60 "Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord" mit Überlagerung B-Plan 13, 1. Änderung
 Anlage 3: Änderungsbereich FNP
 Anlage 4: Antrag der Tesla Manufacturing Brandenburg SE vom 17.05.2022

Beratungsvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“.
Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von Serviceeinrichtungen und Logistikflächen, die zur Unterstützung der Gigafactory der Tesla Manufacturing Brandenburg SE benötigt werden.
Die Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteiles Grünheide wird parallel als 6. Änderung durchgeführt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf durchzuführen.
Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Übernahme der Kosten und Folgekosten der städtebaulichen Maßnahmen durch den Antragsteller sichert.

Begründung:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ hat eine Größe von rd. 168 ha. Er umfasst das etwa 100 ha große, unbeplante Gebiet zwischen der Landesstraße 38 im Süden, der Landesstraße 23 im Osten und dem rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 13 „Freienbrink-Nord“, 1. Änderung. Zur Optimierung der geplanten Schienen- und Straßenanbindung werden Bereiche im Norden des Bebauungsplans Nr. 13, 1. Änderung überplant. Dies betrifft etwa 40% des Geltungsbereichs des B-Plans 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“. Betroffen ist eine etwa 68 ha große Fläche, zwischen der L 23 und der Autobahn A 10, die im Norden durch die Eisenbahnlinie Berlin -Frankfurt (Oder) und im Süden unregelmäßig parallel zur L386 sowie südlich des festgesetzten Waldes begrenzt sind. Eine weitere Überplanung erfolgt auf dem etwa 25 m breiten Streifen, der als Fläche für die Bahntrasse von Bebauung freizuhalten ist.

Im Plangebiet liegen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Grünheide, Flur 9: 19 tw., 20 tw., 29, 41, 62, 65, 68, 69, 70, 72, 73, 221, 327 tw., 328, 330 tw., 339 tw., 341, 343, 346, 413 tw., 417 tw., 437 tw.,

466, 469, 476 tw., 478 tw., 481 tw., 562 tw., 591 tw., 592, 593 tw., 594, 595 tw., 596, 597 tw., 598, 599 tw., 600, 601, 602, 603, 604, 605 und 606. (Bei Zweifeln zur Einbeziehung von Flurstücken in den Geltungsbereich gilt die Außengrenze der Plandarstellung im Lageplan.)

(vgl. Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich B-Plan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ und Anlage 2: Lageplan Geltungsbereich mit Überlagerung B-Plan 13, 1. Änderung)

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Osten von Verkehrsstrassen umgeben und verkehrlich erschlossen. Der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 24.02.2021 in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist bisher durch eine forstliche Nutzung geprägt. Die vorhandenen Kiefernforste unterschiedlicher Wuchsklasse gehören zu einem weitläufigen, über 10.000 ha großen Forstbestand.

Der Geltungsbereich liegt etwa zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“, das sich mit rd. 24.000 ha über die Landkreise Dahme Spreewald, Oder-Spree und Märkisch-Oderland erstreckt. Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Erkner, Wassererfassung Neu-Zittauer und Hohenbinder Straße.

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 13, 1. Änderung siedelt sich aktuell die Tesla Manufacturing Brandenburg SE an, die dort Elektrofahrzeuge und Batteriezellen produziert. Das Unternehmen beabsichtigt in Zukunft alle relevanten Unternehmensteile für eine störungsarme Wertschöpfungskette am Standort Grünheide (Mark) unterzubringen und benötigt dafür zusätzliche Flächen. Aus diesem Grund hat die Tesla Manufacturing Brandenburg SE die Gemeinde um Planrechtsschaffung gebeten.

Der ursprünglich geplante Unternehmensausbau mit der Ansiedlung der erforderlichen Betriebseinheiten ist aufgrund veränderter Voraussetzungen bei der Standortentwicklung auf den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen nicht mehr möglich. Die zusätzlichen Flächenbedarfe ergeben sich aus der Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte und aus der Weiterentwicklung der betrieblichen Anforderungen des Unternehmens.

Dazu gehören insbesondere auch der Ausbau und die Optimierung des schienengebundenen Güter- und Personenverkehrs. Diese sollen zu einer stärkeren Verkehrsverlagerung führen und somit einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrswende und zur Reduzierung der CO₂- und Feinstaub-Emissionen leisten. Auch für die Stärkung des Schienenverkehrs werden zusätzliche Flächen benötigt.

Die betrieblichen Expansionsabsichten des Automobilherstellers sind ein klares Bekenntnis zum Produktionsstandort Grünheide. Zur Schaffung von Zukunftsperspektiven verbunden mit der Umsetzung der ursprünglich geplanten Produktionskapazitäten sollen am Standort die planerischen Voraussetzungen für geeignete Erweiterungsflächen geschaffen werden. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzungen
 - Zentralisierung und Optimierung der Gleisanlagen des Schienengüterverkehrs
 - Unterbringung von Vertriebs-, Logistik- und Stellplatzflächen
 - Ansiedlung eines Tesla Reparatur-, Wartungs- und Service-Zentrums
 - Ansiedlung von mitarbeiterrelevanten Einrichtungen, wie zum Beispiel Erholungs-/ Schulungsräume und Kinderbetreuung
- Optimierung des Schienenanschlusses für den Personenverkehr
- Ggf. Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes (Fangschleuse – neu)
- Anpassung und Optimierung der geplanten Straßenführung der L386

Zur Veränderung der geplanten Straßenführung der L386 wird ein planfeststellungersetzender Bebauungsplan angestrebt, der u.a. die Einteilung der Straßenverkehrsfläche der L386 im Bebauungsplan festsetzt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die betroffenen Belange werden im Planverfahren unter Einbindung von Fachgutachten betrachtet.

Aufgrund des Vorrangs der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Region und der teilweisen Überlagerung des Plangebietes mit der Trinkwasserschutzzone III B sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und nutzungsbezogenen Beschränkungen bei der Planung zu berücksichtigen.

Planverfahren

Die Planungshoheit für die Landesstraßen liegt beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS). Zur Veränderung der geplanten Straßenführung der L386 wird ein planfeststellungersetzender Bebauungsplan gemäß § 38 Abs. 5 Brandenburgisches Straßengesetz angestrebt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist erforderlich. Der FNP stellt den unbeplanten Bereich des Plangebietes als Wald dar. Die Flächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs (Überplanung Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung) stellen Wald-, Gewerbe- und Verkehrsflächen dar, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13, 1. Änderung, mit Beschluss vom 03.03.2022 als 5. Änderung in den FNP OT Grünheide übernommen wurden.

Das FNP-Änderungsverfahren soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren, das im Regelverfahren erfolgt, durchgeführt werden.

(vgl. Anlage 3: Geplante Änderung FNP)

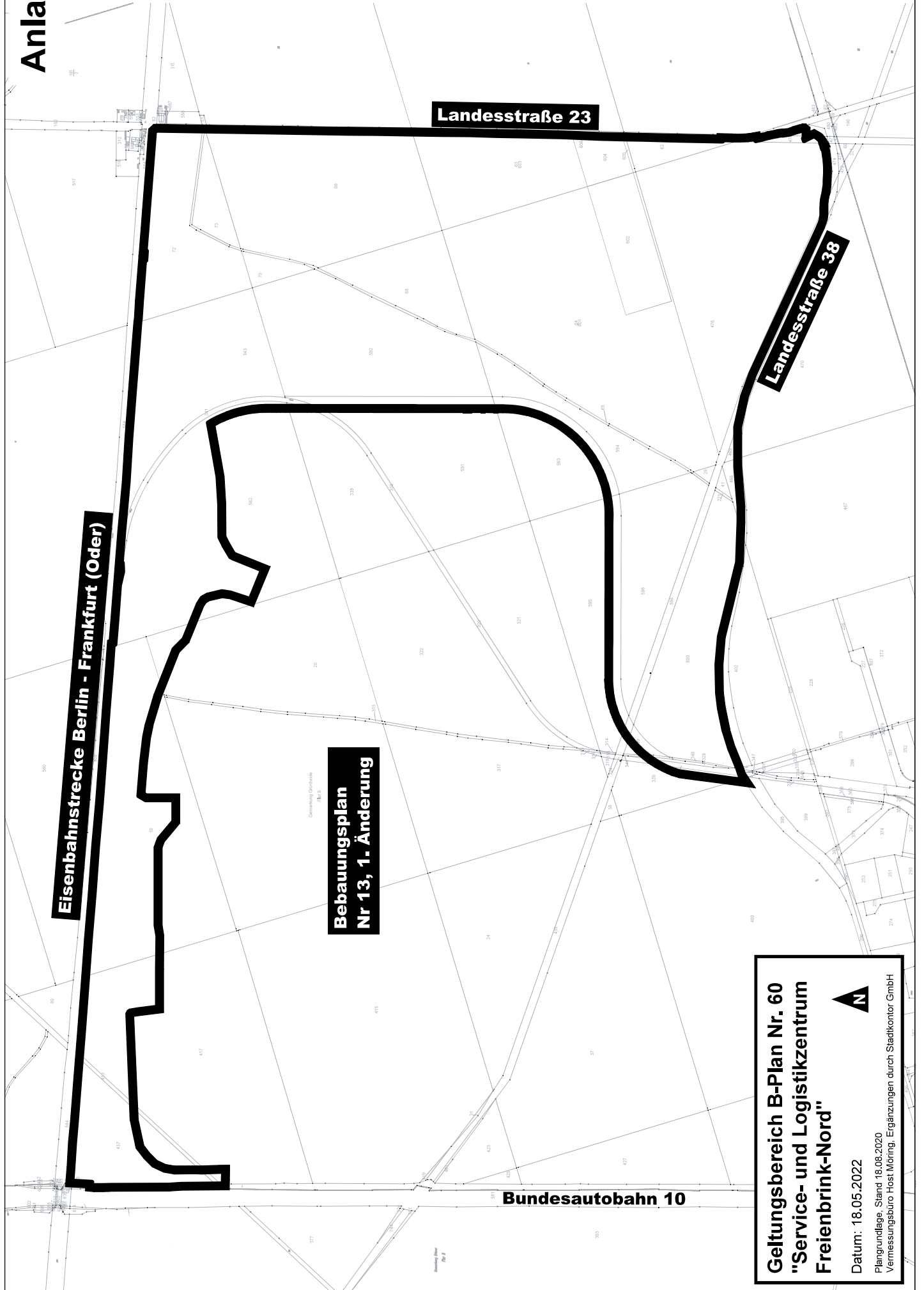
Die Tesla Manufacturing Brandenburg SE hat ihre Bereitschaft erklärt, die Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Planrechtsschaffung auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Eine etwaige Übernahme von Folgekosten, die Voraussetzungen oder Folge der geplanten Nutzungen sind, soll im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Empfehlung des Ausschusses			
	ja	nein	Enthaltung
Die Vorlage wird zur Beschlussfassung empfohlen:			
Die Vorlage wird zur Wiedervorlage empfohlen:			
Die Vorlage wird von der Tagesordnung abgesetzt:			
Folgende Änderungsvorschläge werden unterbreitet:			

Amtsleiter

Vorsitzende/r Gremium

Anlage 1



Eisenbahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder)

Landesstraße 23

Landesstraße 38

**Bebauungsplan
Nr 13, 1. Änderung**

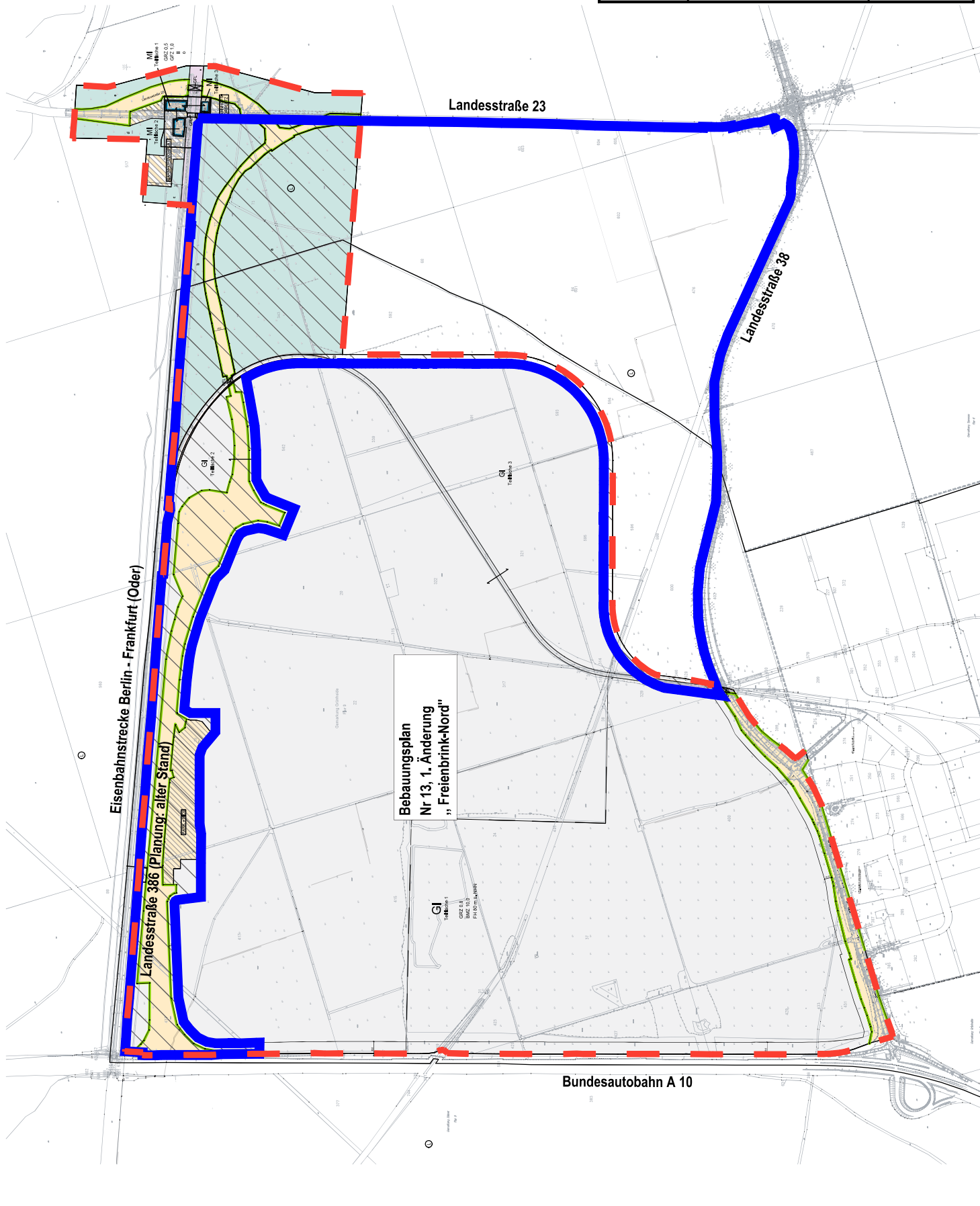
Bundesautobahn 10

**Geltungsbereich B-Plan Nr. 60
"Service- und Logistikzentrum
Freienbrink-Nord"**

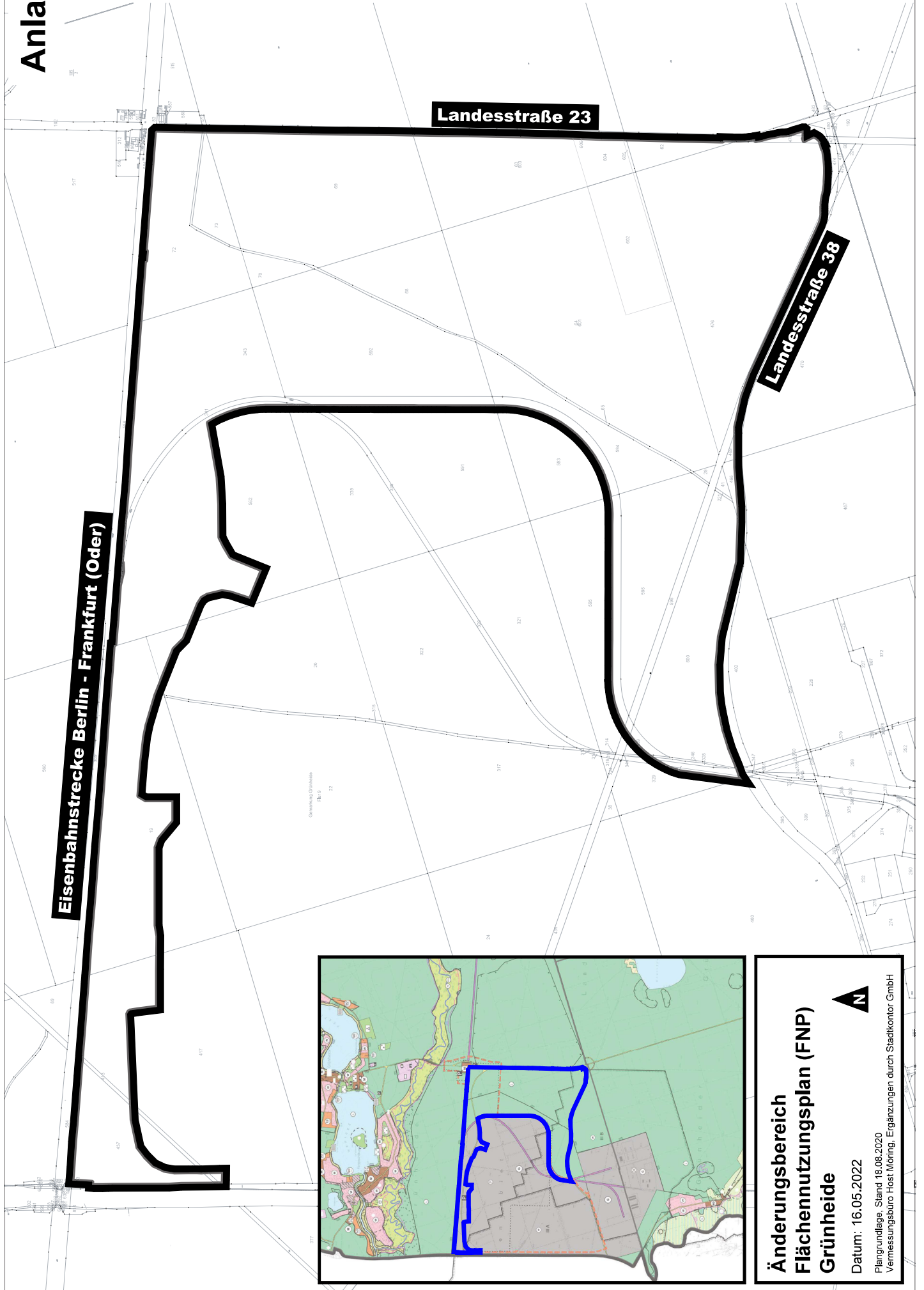
Datum: 18.05.2022

Plangrundlage, Stand 18.08.2020
Vermessungsbüro Host Möring, Ergänzungen durch Stadtkontor GmbH





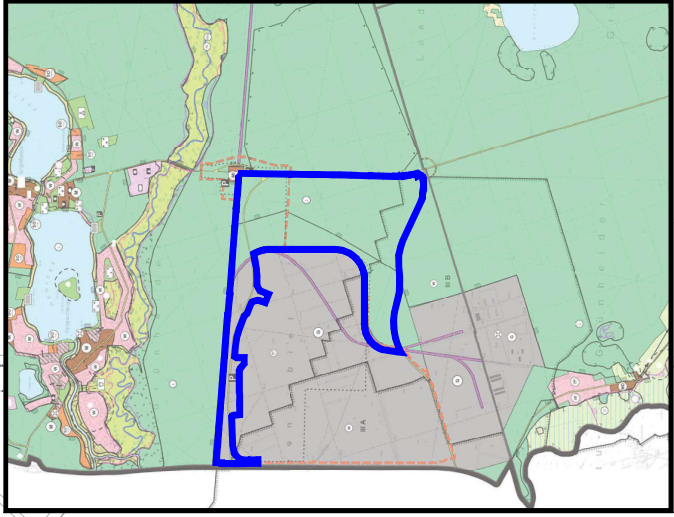
Anlage 3



Eisenbahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder)

Landesstraße 23

Landesstraße 38



**Änderungsbereich
Flächennutzungsplan (FNP)
Grünheide**

Datum: 16.05.2022

Plangrundlage, Stand 18.08.2020
Vermessungsbüro Host Möring, Ergänzungen durch Stadtkontor GmbH