

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, Wasserefassung 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 unterzubringen und benötigt dafür zusätzliche Flächen. Aus diesem Grund hat die Tesla Manufacturing Brandenburg SE die Gemeinde um Planrechtsschaffung gebeten.

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.

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 veränderten betrieblichen Anforderungen sowie der Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte.

Bisher plante das Unternehmen eine lagerarme Just-in-time-Produktion. Da die Lieferketten aufgrund globaler Krisen in den letzten zwei Jahren gestört sind und eine Erholung davon nicht in Aussicht steht, ist die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Lagerkapazitäten für eine reibungsfreie Produktion am Standort unumgänglich. Die Lager übernehmen Versorge- und Pufferfunktion und dienen als Ausgangslager für fertige Produkte.

Andere Nutzungen waren ursprünglich im Bereich des B-Plans Nr. 13, 1. Änderung vorgesehen. Veränderte Voraussetzungen bei der Standortentwicklung, wie die Unterbringung von dezentralen Regenwasserrückhaltebecken, schränken die bebaubaren Flächen dort jedoch ein. Ziel ist es, die Produktion im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 entsprechend der ursprünglichen Planung in den vier Quadranten unterzubringen.

Ziel des Unternehmens ist darüber hinaus 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzungen
 - Zentralisierung und Optimierung der Gleisanlagen des Schienengüterverkehrs (inkl. Güterbahnhof)
 - Unterbringung von Lager-, Logistik-, Vertriebs- 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

Gemeinde Grünheide (Mark)

Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Beschlussvorlage/Beschluss

Beschlussgremium	Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung	TOP	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeindevertretung	0033/22	08.12.2022	08	x	
Amt	Bauamt	Datum der Erstellung		18.05.2022	

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink Nord“ im Regelverfahren und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Grünheide (Mark) im Parallelverfahren

Rechtsgrundlage:

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

Bezug:

Antrag der Tesla Manufacturing Brandenburg SE vom 17.05.2022
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

Beschlussvorschlag:

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 (Mark) 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 unterzubringen und benötigt dafür zusätzliche Flächen. Aus diesem Grund hat die Tesla Manufacturing Brandenburg SE die Gemeinde um Planrechtsschaffung gebeten.

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.

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 veränderten betrieblichen Anforderungen sowie der Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte.

Bisher plante das Unternehmen eine lagerarme Just-in-time-Produktion. Da die Lieferketten aufgrund globaler Krisen in den letzten zwei Jahren gestört sind und eine Erholung davon nicht in Aussicht steht, ist die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Lagerkapazitäten für eine reibungsfreie Produktion am Standort unumgänglich. Die Lager übernehmen Versorge- und Pufferfunktion und dienen als Ausgangslager für fertige Produkte.

Andere Nutzungen waren ursprünglich im Bereich des B-Plans Nr. 13, 1. Änderung vorgesehen. Veränderte Voraussetzungen bei der Standortentwicklung, wie die Unterbringung von dezentralen Regenwasserrückhaltebecken, schränken die bebaubaren Flächen dort jedoch ein. Ziel ist es, die Produktion im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 entsprechend der ursprünglichen Planung in den vier Quadranten unterzubringen.

Ziel des Unternehmens ist darüber hinaus 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.

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

- Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzungen
 - Zentralisierung und Optimierung der Gleisanlagen des Schienengüterverkehrs (inkl. Güterbahnhof)
 - Unterbringung von Lager-, Logistik-, Vertriebs- 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 planfeststellungsersetzender 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 planfeststellungsersetzender 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.

Stellungnahme der Kämmerei	ja	nein
Beträge stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		
außerplanmäßige Einnahmen		
<u>Bemerkungen der Kämmerei:</u>		

 Unterschrift Kämmerei

 Unterschrift Bürgermeister

Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:

gesetzlich gewählte Vertreter		19		
anwesende Vertreter		19		
Beschlossen mit dem Ergebnis			Protokoll über die Sitzung der Gemeindevertretung vom: 08.12.2022	
ja	nein	Enthaltungen	Seite:	14-20
12	6	1		
Beschluss-Nr.:	68/05/22			
<u>Bemerkungen:</u>				
Aufgrund des § 22 der KVerf des Landes Brandenburg				
<input checked="" type="checkbox"/> waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen*				
<input type="checkbox"/> haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:*				
* zutreffendes bitte ankreuzen				

- Christiani -
 Bürgermeister

(Siegel)

- Eichmann -
 Vorsitzende der Gemeindevertretung

Eisenbahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder)

Bebauungsplan
Nr 13, 1. Änderung

Bundesautobahn 10

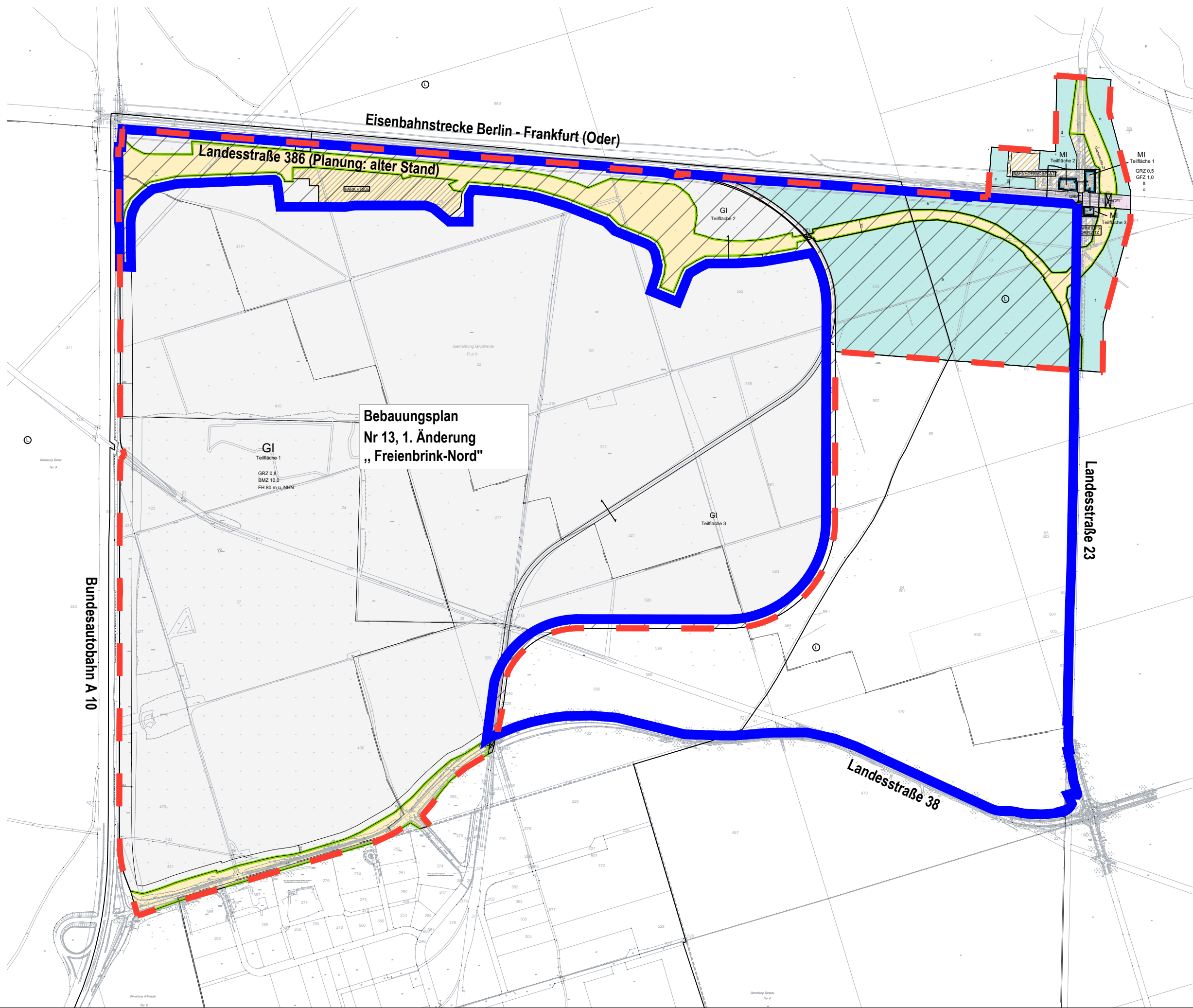
Landesstraße 23

Landesstraße 38

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



Bebauungsplan
Nr 13, 1. Änderung
„Freienbrink-Nord“

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

-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 60
-  Geltungsbereich B-Plan Nr. 13,
1. Änderung
-  Überplanung B-Plan Nr. 13,
1. Änderung

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

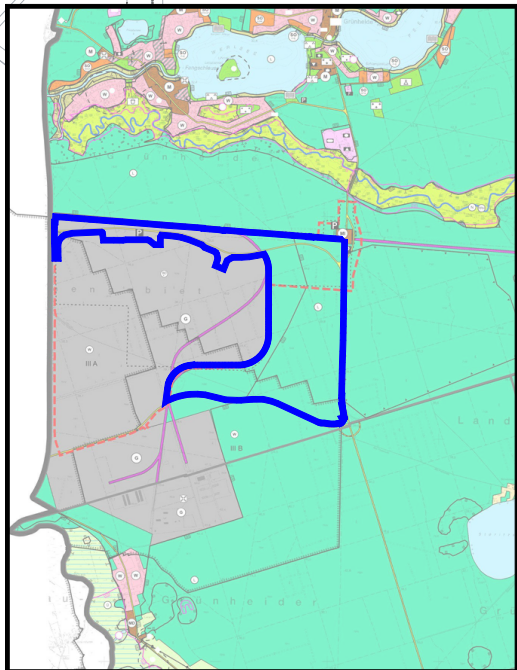
Stand: 18.05.2022 Maßstab 1:10.000 (A3)



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

TESLA

Tesla Manufacturing Brandenburg SE
Tesla Straße 1
15537 Grünheide (Mark)
Germany
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Grünheide (Mark) | Disconto- und Wechselbank AG | Straßburger Straße 100 | 15537 Grünheide (Mark) |
Vertretung durch den Vorstand: Alexander Protzer von Pann

Tesla Manufacturing Brandenburg SE, Tesla Straße 1, 15537 Grünheide (Mark)

Gemeinde Grünheide (Mark)
vertreten durch den Bürgermeister,
Herr Arne Christiani
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide

Grünheide (Mark), 17.05.2022

Erweiterung der Industriensiedlung der Tesla Manufacturing Brandenburg SE im Ortsteil Grünheide (Mark)

hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Christiani,
sehr geehrte Damen und Herren,

zuallererst möchten wir uns bei Ihnen für Ihre bisherige Unterstützung im Rahmen unserer Ansiedlung in Grünheide (Mark) ausdrücklich bedanken! Durch Ihre Unterstützung ist Grünheide (Mark) bzw. Brandenburg zu einem Vorreiter der Energie- und Verkehrswende in Deutschland und Europa geworden. Sie haben es ermöglicht, dass bereits heute, nur etwas mehr als zwei Jahre nach der Standortverkündung, über 4.000 neue Arbeitsplätze und 145 Ausbildungs- und duale Studienplätze in Grünheide geschaffen werden konnten.

Wir sind uns unserer Verantwortung für die Region bewusst und sind kontinuierlich danach bestrebt, unsere Fabrik und das gesamtheitliche Layout fortlaufend zu optimieren. Aus diesem Grund beantragt die Tesla Manufacturing Brandenburg SE („Tesla“) bei der Gemeinde Grünheide (Mark) die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die östlich an das Tesla-Anlagengrundstück angrenzende Fläche. Zur Optimierung der geplanten Schienen- und Straßenanbindung sollen einzelne Bereiche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 13 (in der Fassung der 1. Änderung) überplant und damit ebenfalls Bestandteil des neuen Bebauungsplans werden.

Der insgesamt rund 170 ha umfassende Geltungsbereich des angestrebten Plangebietes ist als Anlage 1 beigefügt. Etwa 110 ha des Geltungsbereichs sind bisher unbeplant. Maßgebliches planerisches Ziel ist die Nutzung vor allem als Industrie-, Logistik- und Vertriebsstandort. In einem untergeordneten Umfang sollen auch soziale Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Wir beabsichtigen, in Zukunft alle relevanten Unternehmensteile für eine störungsarme Wertschöpfungskette am Standort Grünheide unterzubringen. Dafür reichen die Flächen im Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans perspektivisch nicht aus, weil diese bereits jetzt vollständig flächenplanerisch belegt sind. Die Erweiterung des Tesla-Standortes streben wir nicht nur aus industrieller Sicht an. Ein großer Schwerpunkt wird auf Logistikflächen und eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung gelegt. Hierbei machen es funktionale Zusammenhänge erforderlich, dass die Nutzungen des neuen Bebauungsplans in unmittelbarer Nähe zu den Produktionsstätten angesiedelt sind, die im bestehenden Plangebiet konzentriert werden sollen. Des Weiteren möchten wir auf dem neuen Bebauungsplangebiet soziale und mitarbeiterfreundliche Akzente setzen, um unsere Vernetzung in der Region zu verstetigen und zu verbessern. Nicht zuletzt möchten wir mit dem Ausbau der Elektromobilität und der Stärkung der Bahn dazu beitragen, die Beschleunigung der Energie- und Verkehrswende weiter voranzutreiben und damit auch unseren Anteil dazu beitragen, das Ziel der Bundesregierung zur Verringerung der Emissionen im Verkehr zu erreichen.

Folgende Erwägungen sind für den Nachweis unseres herausragenden Interesses an der Erweiterung der Industrieansiedlung und Planrechtschaffung für das Plangebiet im Einzelnen hervorzuheben:

1. Der ursprünglich geplante Unternehmensausbau mit der Ansiedlung der erforderlichen Betriebseinheiten, aufgeteilt in vier Quadranten, ist aufgrund veränderter Voraussetzungen bei der Standortentwicklung (z.B. öffentliche Infrastruktur) auf den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen nicht mehr möglich. Es ergibt sich zusätzlicher Flächenbedarf. Die aktuelle Planung sieht daher vor, das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 13 Freienbrink-Nord für die Produktion zu nutzen und Nebeneinrichtungen, Hilfseinrichtungen sowie Logistikbereiche in das neue Plangebiet zu verlagern.
2. Die Konzeption des Schienengüterverkehrs im jetzigen Bebauungsplangebiet soll fortgeschrieben und im neuen Plangebiet zentralisiert werden. Im Zusammenhang damit werden auch Umschlags-, Lager- und Parkflächen benötigt. Eine Aufhebung und Verlegung der bisher freigehaltenen Trassenfläche werden nötig. Ein optimierter Schienengüterverkehr wird maßgeblich dazu beitragen, die verkehrliche Belastung in der Region weiter zu reduzieren und Verkehr von der Straße auf die Schiene zu verlagern.

3. Wir beabsichtigen, ein Wartungs-, Reparatur- und Service-Zentrum im Plangebiet zu errichten.
4. Wir haben Bedarf an zusätzlichen mitarbeiterrelevanten Einrichtungen, wie zum Beispiel Erholungs- und Schulungsräume oder einer Kinderbetreuung. Kurze Wege zur Produktionsstätte sind dabei zeit- und kostensparend, sowohl für unsere Beschäftigten als auch für das Unternehmen selber. Nebenher können auch neue Arbeitsplätze im Bildungs- und Freizeitbereich entstehen.
5. Die bisherige Planung der L386 soll hinsichtlich Leistungsfähigkeit, verkehrstechnischer Sicherheit, Redundanz und Flächenbedarf optimiert werden. Mittels Überplanung der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 13 Freienbrink-Nord (in der Fassung der 1. Änderung) wird angestrebt, den Verlauf der vorgesehenen Landesstraße L386 zu optimieren. Dies wird insbesondere die Verkehrsbelastung in der unmittelbaren Umgebung verbessern. Wie im Bebauungsplan Nr. 13 soll diese Straßenplanung die Planfeststellung nach dem Brandenburger Straßengesetz ersetzen.
6. Aus ökologischen Gesichtspunkten sowie zur Sicherstellung eines maximalen Lärm- und Sichtschutzes planen wir, die Randstreifen (insbesondere entlang der L23 und L38) bewaldet zu lassen und zusätzlich mit hochwertigerem, dichterem, Pflanzenbewuchs auszustatten.

Auf Grundlage der vorstehenden Erwägungen und der Konzentration der Produktionsaktivitäten im Plangebiet des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 13 (in der Fassung der 1. Änderung) wird der zusätzliche infrastrukturelle Mehrbedarf (Wasser, Ver- und Entsorgung, Strom, Gas und Verkehr), der durch den neuen Bebauungsplan ausgelöst wird, verhältnismäßig gering ausfallen.

Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens sind wir bereit, die im Zusammenhang mit der Planrechtsschaffung entstehenden Verfahrenskosten einschließlich der Kosten für notwendige Planungen und Gutachten zu übernehmen. Die Einzelheiten hierzu sind in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Dieser Vertrag soll neben der Regelung zur Kostenübernahme durch Tesla auch vorsehen, dass Tesla als Dritter im Sinne von § 4b BauGB eingeschaltet wird.

Im Jahr 2021 konnten unsere Kunden dank der globalen Flotte von Tesla-Fahrzeugen, Energiespeichern und Solarzellen den Ausstoß von 8,4 Millionen Tonnen CO₂ vermeiden. Durch die geplante Erweiterung wird sichergestellt, dass Produkte „Made in Grünheide“ die

TESLA

Tesla Mobilien GmbH, Bechtoldstraße 10

70372 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 7141 3543000

Telefax: +49 (0) 7141 3543001

E-Mail: info@teslamobilien.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 253317389

Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart, HRB 722233

CO₂-Einsparungen weiter beschleunigen werden. Wir freuen uns deshalb, die nächsten Schritte der Planrechtsschaffung im Hinblick auf die Entwicklung des Plangebietes zum Wohle der Region mit Ihnen in den kommenden Monaten gemeinsam zu gehen,

Mit freundlichen Grüßen



André Thierig

Geschäftsführender Direktor