



Betreff:

öffentlich

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB "An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg" in Potsdam Babelsberg - Vereinbarung zur Abwendung der Einbeziehung in einen künftigen Entwicklungsbereich

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	12.01.2018
	Eingang 922:	15.01.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
31.01.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ in Potsdam Babelsberg wird mit der „Wohnen in den Obstgärten“ Grundstücksgesellschaft mbH ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Abwendung der Einbeziehung in einen künftigen Entwicklungsbereich und zur Umsetzung der Inhalte der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: Potsdamer Baulandmodell) abgeschlossen.

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:

Kosten bzw. Folgekosten für die LHP werden erst durch noch ausstehende Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung definiert.

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
					0	keine

Begründung:

Ausgangssituation:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.01.2013 den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ (DS 12/SVV/0846) in Potsdam Babelsberg gefasst.

Mit Beschluss vom 02.12.2015 wurde der Geltungsbereich um die Kleingartenflächen westlich des Horstwegs mit dem Ziel, „durch einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern der gärtnerisch genutzten Flächen eine weitergehende Sicherung im Interesse der derzeitigen Nutzer“ zu gewährleisten, erweitert (15/SVV/0299).

Derzeit ist noch keine Entscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung getroffen worden, ob das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen als Entwicklungsbereich festgelegt werden soll. Nach dem derzeitigen Stand der vorbereitenden Untersuchungen sind die entsprechenden Voraussetzungen des § 165 BauGB gegeben.

Gegenstand des abzuschließenden Vertrages (im weiteren Vertragsgegenstand) sind die Flurstücke 265 und 266 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg (siehe Anlage 1 - mit den Eckpunkten A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-A gekennzeichnete Fläche) mit einer grundbuchlichen Größe von 21.976 m². Eigentümer der Fläche ist die „Wohnen in den Obstgärten“ Grundstücksgesellschaft mbH (WidO).

Der Vertragsgegenstand ist derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) anzusehen und wird gärtnerisch genutzt. Im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist der Vertragsgegenstand als Dauerkleingartenanlage dargestellt.

Zur Schaffung von Baurecht auf einer Teilfläche und zur Sicherung der gärtnerischen Nutzung der übrigen Flächen, ist es daher erforderlich, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Zur Abwendung der Einbeziehung in den künftigen Entwicklungsbereich und auch zur zügigen und rechtlich gesicherten Durchführung des Vorhabens des Bauherrn und zur Regelung der Kosten, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Vertragsparteien geboten.

Mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages würde die Einbeziehung der bebaubaren Flächen des Vertragsgegenstandes in eine Entwicklungssatzung entbehrlich, weil durch die vertragliche Lösung der Einsatz der hoheitlichen Instrumente des besonderen Städtebaurechts nicht (mehr) erforderlich wird.

Vertragsinhalt:

Folgende Regelungen werden vertraglich vereinbart:

Der Eigentümer verpflichtet sich:

Die externen Planungskosten, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Kosten für die verkehrstechnische Erschließung zu übernehmen sowie die Inhalte der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: Potsdamer Baulandmodell) umzusetzen.

Darüber hinaus wird der Bauherr die Flächen die er nicht für seine wirtschaftlichen Zwecke benötigt (in Anlage 1 mit den Eckpunkten K1-J-H-G-F-E-D-B1-K1 gekennzeichnet) sowie die Fläche für die künftige Erschließungsstraße (in Anlage 1 mit den Eckpunkten A-A1-A2-A3-A gekennzeichnet), in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam übertragen. Dies bedarf der gesonderten Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung.

Die Landeshauptstadt verpflichtet sich:

Die mit K1-A3-A2-A1-B-B1-K1 gekennzeichnete Teilfläche des Vertragsgegenstandes (vgl. **Anlage 1**) soll einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Das Vorhaben in den u. g. Rahmenbedingungen wird, vorbehaltlich eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung, Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens werden.

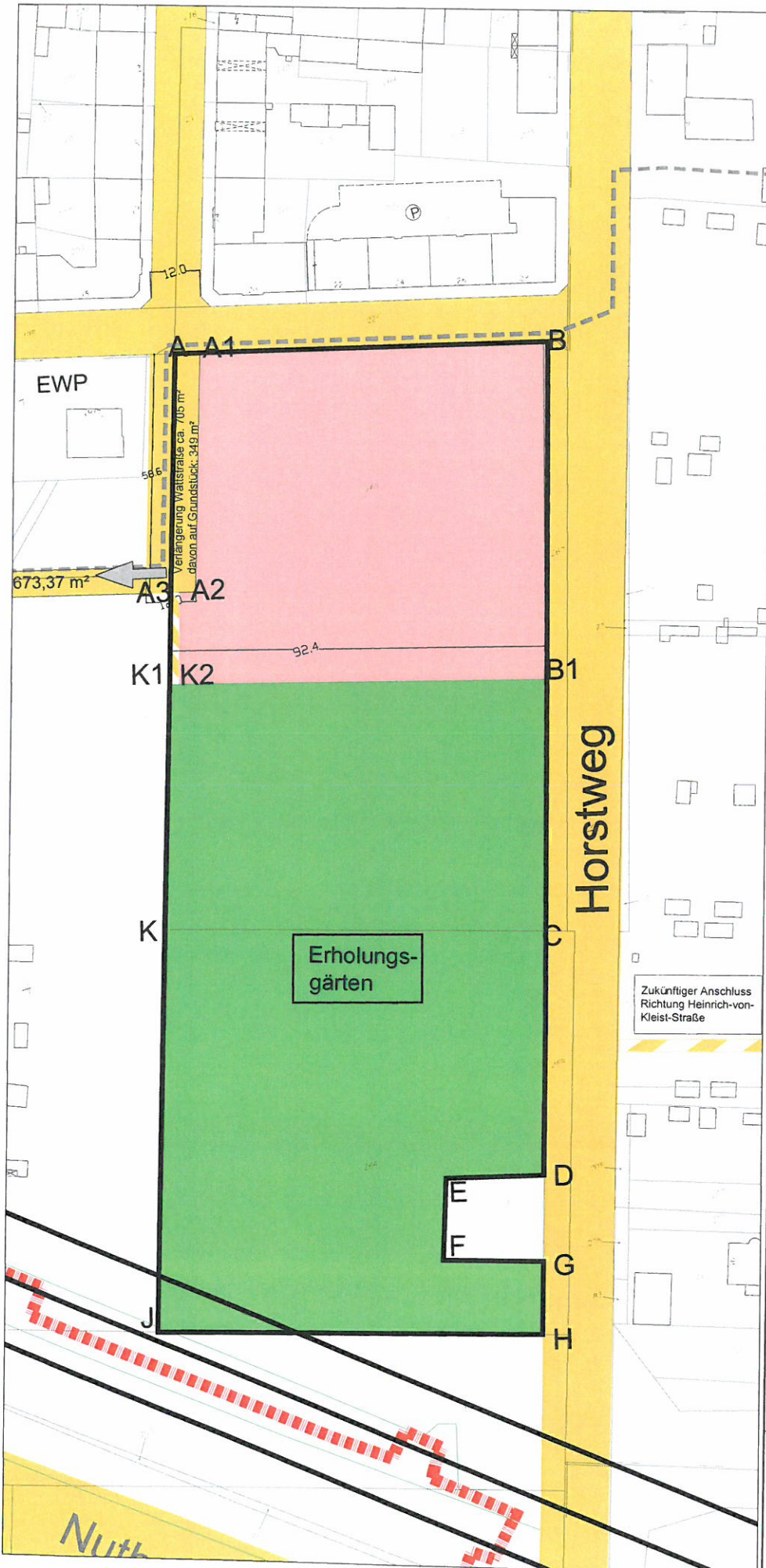
Als grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Bauflächen im Hinblick auf die geplante Art und das geplante Maß der baulichen Nutzung werden zu Grunde gelegt:

Baugrundstücksgröße	7.166 m ²
Geschoßfläche gesamt	12.182 m ²
GFZ	1,7
GRZ	0,5
2. GRZ*	0,75
Bauliche Höhe	max. V Geschosse zzgl. Höhenmaß

(*Bezüglich der geplanten Tiefgarage wird von einer abweichenden Bestimmung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgegangen. Detaillierte Festsetzungen zur Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, Vorgaben zur baulichen Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen bleiben vorbehalten.)

Anlage

Planzeichnung



Anlage 1	
	Wohnbauflächen
	private Grünflächen (Kaufgegenstand nach §3 Abs. 1)
	Straßenverkehrsflächen (Kaufgegenstand nach §3 Abs. 2)
	Fuß- und Radweg mit 1,5 m Breite (Dienstbarkeitsfläche)
	110 kV Leitung
	Fernwärmeleitung (oberirdisch)
Flächenbilanz Planung Grundstück WidO	
Bauland A1 - B - B1 - K1 - A3 - A2 - A1: 7.166 m²	
Erholungsgärten K1 - B1 - C - D - E - F - G - H - J - K - K1: 14.661 m²	
Straßenfläche A - A1 - A2 - A3 - A: 349 m²	
Fläche Dienstbarkeit A2-A3-K1-K2-A2: 34 m²	
Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte Potsdam, FB Kataster und Vermessung	
Bearbeitung: Erhebung durch Stadtkontor GmbH	
Stand: Juni 2017	