



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee", Auslegungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.03.2019
	Eingang 922:	15.03.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.04.2019		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 3 und 4).

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:**

**Planungs- und Verwaltungskosten**

Für die Durchführung des gesamten Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die sich insgesamt auf 75.446 € belaufen. Diese externen Planungskosten werden vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2018 bis 2019 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

**a) Grün- und Verkehrsflächen**

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ deckungsgleich ist und der Bebauungsplan Nr. 153 den BP 125 bei Erlangung der Rechtskraft ersetzen wird, können die bereits im Haushalt für den BP 125 unter den Investitionsnummern 47000012 (Herstellung des Uferweges) und 0747000120001 (Grundstücksankauf) eingestellten Mittel anteilig angerechnet werden.

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
0	0	3	3	0	<b>120</b>	<b>große</b>

## Fortsetzung finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen für den BP 153 wird vorläufig geschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Grunderwerb im Bereich BP 153*	ca. 19.110	47
Herstellung im Bereich BP 153 (Weg, Ufer- und Grünflächen inkl. Ausgleichsmaßnahmen)**	ca. 650.000	47

\* Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 153 ist der Grunderwerb von derzeit in Privateigentum befindlichen Flächen verbunden (Karl-Marx-Straße 32). Die hierfür erforderlichen Grunderwerbskosten werden auf Grundlage von Vergleichswerten, die im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten am Griebnitzsee ermittelt wurden, derzeit in Höhe von 19.110 EUR geschätzt (130 EUR pro qm). Die Kosten zum Grunderwerb sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ in die Haushaltsplanung eingestellt worden. Das in die Haushaltsplanungen zur Umsetzung des BP 125 „Uferzone Griebnitzsee“ eingestellte Gesamtvolumen für den Grunderwerb schließt mögliche Entschädigungszahlungen in Höhe von ca. 3,01 Mio. EUR mit ein. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 ggf. einhergehende Entschädigungsanspruch kann damit abgedeckt werden.

\*\* Die geschätzten Gesamtkosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen (Weg-, Ufer- und Grünflächen inkl. Ausgleichsmaßnahmen) für den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ belaufen sich auf 4,00 Mio EUR und sind auch in den Folgejahren im Haushalt abzusichern. Das kalkulierte Finanzvolumen für die Herstellung der entsprechenden Teilflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 (ca. 650.000 EUR) kann damit abgedeckt werden.

### **b) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“**

Für die Herstellung der Kindertagesstätte können derzeit keine konkreten Kostenschätzungen getroffen werden. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Grundstücksträgerausschreibung zu veräußern. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße jedoch bereits enthalten (Produkt-Nr. 36100/ 36502 - Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen / Betreuung von Kindern - freie Träger).

### **Folgekosten**

#### **a) Grün- und Verkehrsflächen:**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten nach Fertigstellung wird vorläufig geschätzt mit:

- Pflege und Unterhaltungskosten: pro Jahr ca. 16.000 EUR (5510000.5221100)

#### **b) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich maßgebliche Auswirkungen auf den städtischen Grundbesitz (erwartete Veränderung der Ertragssituation) oder auf finanzielle Verpflichtungen zwischen der Stadt und Dritten aufgrund der Festsetzungen einer Kitafläche zu erwarten sind. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung

„Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Grundstücksträgerausschreibung zu veräußern. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße bereits enthalten (Produkt-Nr. 36100/ 36502 - Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen / Betreuung von Kindern - freie Träger). Dementsprechend sind auch Folgekosten für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Personalkosten) zu erwarten. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

### **Potsdamer Baulandmodell**

Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (kurz „Potsdamer Baulandmodell“) findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine Wohnbaurechte begründet werden.

### **Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ herbeizuführen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(4 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3	Entwurf Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 4	Beiplan „Vermaßung“	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(123 Seiten)

*Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*