



Betreff:

öffentlich

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	03.07.2019
	Eingang 502:	04.07.2019

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
08.08.2019	Ortsbeirat Golm	X	
14.08.2019	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die beiliegende Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm" wird beschlossen (siehe Anlage 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

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
2					60	mittlere

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Der Potsdamer Ortsteil Golm zeichnet sich durch eine erhebliche Siedlungstätigkeit in den vergangenen Jahren aus. Der Wissenschaftspark hat durch den Neubau moderner Institutsgebäude der Universität Potsdam sowie durch die Ansiedlung herausragender Forschungseinrichtungen erheblich an Bedeutung gewonnen und sich zu einem Standort internationaler Spitzenforschung entwickelt. Neue Wohngebiete sind entstanden, weitere Siedlungserweiterungen sind geplant.

Für eine integrierte Steuerung der Entwicklungen in Golm sowie zur Schaffung einer identitätsstiftenden neuen Ortsmitte, die der Bedeutung von Golm als Wohn- und Wissenschaftsstandort gerecht wird und die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte im Ortsteil städtebaulich zusammenführt, hat die Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ beschlossen (Drucksachen Nr. 17/SVV/0268 und 18/SVV/0858). Das städtebauliche Konzept, das dem Beschluss zugrunde liegt, ist Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren.

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ liegen innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“. Unter anderem ragt im Westen des Bahnhofs eine Fläche für eingeschränktes Gewerbe (GEe 6) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ hinein. Weiterhin sind laut Bebauungsplan Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ nordwestlich der Bahnanlage öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und geringfügig Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für eine Promenade entlang der Bahnanlage festgesetzt. Im Osten des Bahnhofs sind laut Bebauungsplan Nr. 100-1 öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, eine eingeschränkte Gewerbefläche und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für eine Park-and-Ride-Anlage und einen Bahnhofsvorplatz vorgesehen. Die Erschließungsanlagen „Straße am Mühlenberg“ mit dem Kreisverkehr und der Bahnhofsvorplatz wurden bereits errichtet. Auf den Flächen im Nordosten des Geltungsbereichs liegen Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Zudem wurden auf den öffentlichen Grünflächen bereits Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich umgesetzt.

Das Plangebiet weist somit überwiegend beplante Flächen mit einer heterogenen Eigentümerstruktur auf. Ein Teil der beplanten Flächen im Bahnhofsumfeld und im Nordosten des Bebauungsplans liegen im Eigentum der Stadt. Andere Flächen liegen im Eigentum Dritter.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen. Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufrecht an den Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist anzuwenden. Der Verwendungszweck der Grundstücke ist gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für die skizzierte Entwicklung sowie zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der konkreten Planung werden in der Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht die Flächen bezeichnet, an welcher der Landeshauptstadt Potsdam ein Vorkaufsrecht zusteht. Das Vorkaufsrecht wird durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Die Anwendungsgrundlagen für die Vorkaufsrechtssatzung ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 157 „Neue Mitte Golm“. Die in § 2 der Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ bezeichneten Flächen (siehe Anlage 2) sind als Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, aus den Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ abgeleitet. Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Entwicklung der projektierten Ortsmitte gesichert werden, falls ein Grundstücksverkauf stattfinden sollte.

Der räumliche Geltungsbereich der zur Aufstellung vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzung ist auf der in der Anlage zur Satzung beigefügten Übersichtskarte zeichnerisch umgrenzt.

Anlage 1:	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2:	Vorkaufsrechtssatzung mit Geltungsbereich	(3 Seiten)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. _____ Bezeichnung: _____ .
- 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan							
Aufwand neu							
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz		0	0	0	0		0

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt _____ Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Produkt Nr. _____ Bezeichnung _____ gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung oder -reduzierung von 0 Vollzeiteneinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Präzise Wertangaben können erst gemacht werden, wenn der angesetzte Kaufpreis für die jeweils zu erwerbenden Flächen eines Grundstücks bekannt ist und seine Höhe dem in einem aktuellen Wertgutachterverfahren ermittelten Verkehrswert entspricht. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Abhängig von der zukünftigen Flächennutzung (z.B. soziale Infrastruktur) müsste der Ankauf durch den KIS oder aus dem Kernhaushalt finanziert werden.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

**Satzung der Landeshauptstadt Potsdam
über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs
für Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“**

Öffentlich bekannt gemacht am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am gemäß

- § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, S. 4),
- § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen:

**§ 1
Städtebauliche Maßnahmen**

- (1) Für eine integrierte Steuerung der Entwicklungen in Golm hat die Landeshauptstadt Potsdam in einem umfangreichen Beteiligungsverfahren gemeinsam mit zahlreichen Akteuren vor Ort einen Maßnahmeplan entwickelt. Ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt ist die Entwicklung einer "Funktionalen Mitte Golm" im Umfeld des Bahnhofes. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Entwicklung mit dem Ziel, den Ortsteil Golm städtebaulich und funktional zu verknüpfen und im Bereich des Bahnhofsumfeldes eine Ortsmitte zu gestalten, war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm".
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der unter Abs. 1 dargestellten Ziele steht der Landeshauptstadt Potsdam ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB an den unbebauten und bebauten Grundstücken innerhalb des in § 2 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereiches zu.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Fläche, in dem die Landeshauptstadt Potsdam das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, umfasst folgende in der Gemarkung Golm, Flur 2, gelegenen Flurstücke: 818, 1264, 1289, 1502.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der in der Anlage zur Satzung beige-fügten Übersichtskarte durch eine dicke Linie zeichnerisch umgrenzt. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 3
Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Landeshauptstadt Potsdam steht in dem in § 2 genannten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an der gemäß § 2 Abs. 2 näher bezeichneten Fläche gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Abs. 2 BauGB zu. Die Flächen sind als Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, aus den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ abgeleitet.
- (2) Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Das als Anlage dem Aufstellungsbeschluss beigefügte städtebauliche Konzept ist Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren; die detaillierten städtebaulich- und architektonisch-quantitativen und -qualitativen Rahmenbedingungen sind im weiteren Planverfahren auszuloten.

§ 4
Pflichten aus dieser Satzung

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam den Abschluss eines Kaufvertrags über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen (§ 28 Abs. 1 BauGB).

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

Potsdam, den

Mike Schubert
Oberbürgermeister

**Anlage zur
Satzung der Landeshauptstadt Potsdam
über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs
für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“**

— Geltungsbereich

