



Betreff:
Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke)

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/0324

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	22.08.2019
	Eingang 502:	22.08.2019

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
11.09.2019	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019 aufgefordert, zeitnah die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten, um eine Umnutzung des alten Trafohauses an der Waldsiedlung Groß Glienicke zu einem Café/Imbiss/Kleinversorger einschließlich der im Umfeld erforderlichen Veränderungen der bestehenden Planung zu ermöglichen (DS 19/SVV/0324). Dazu ist dem Beschluss zufolge der entsprechende B-Plan 11A in die Priorität 1 aufzunehmen, sobald der in Priorität 1 befindliche B-Plan Nr. 22 in Groß Glienicke auf einen vorhabenbezogenen B-Plan zurückgestuft wird.

Die Verwaltung legt hierzu nach umfassender Prüfung und im Ergebnis der durchgeführten Gespräche mit der Investorin folgende Informationen vor:

Zur Klärung der Rahmenbedingungen für die im o.g. Beschluss aufgeführte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11A "Waldsiedlung" (Ortsteil Groß Glienicke) wurde die Grundstückseigentümerin und Investorin in die Verwaltung eingeladen. Sie beabsichtigt eine Nutzungsänderung der im Bebauungsplan als Planstraße S1 festgesetzten und mit einem Trafohaus genutzten Fläche zu einem Café/Imbiss/Kleinversorger sowie ergänzend die Errichtung eines diesem zugeordneten Kinderspielplatzes nördlich des Trafohauses und außerdem die Einrichtung eines Trimm-Dich-Pfades östlich des Trafohauses.

Der konkrete Änderungswunsch der Investorin richtet sich daher auf die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße S1 sowie außerdem auf in ihrem Eigentum liegende Teilflächen der nördlich angrenzenden festgesetzten Waldfläche sowie der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche.

1. Fachliche Einschätzung zu den Änderungswünschen der Investorin

Die seitens der Investorin beabsichtigte Nutzungsänderung der im Bebauungsplan festgesetzten **Planstraße S1** zugunsten eines Cafés mit Imbiss und Kleinversorger wirft im Ergebnis der vorgenommenen Prüfungen und Gespräche keine erkennbaren Komplikationen für das beabsichtigte Änderungsverfahren zum Bebauungsplan auf.

Die nördlich der Planstraße als Wald festgesetzte Fläche der Investorin, auf der diese einen **Kinderspielplatz** vorsieht, bedarf im weiteren Verfahren einer formellen Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 des Landeswaldgesetzes. Das Verfahren zur Waldumwandlung kann während des Planverfahrens oder auch im Anschluss daran im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden und ist mit der Bereitstellung entsprechend gesicherter forstrechtlicher Ausgleichsflächen verknüpft.

Diese Fläche weist außerdem auch eine hohe naturschutzfachliche Sensibilität auf, entsprechende Ausgleichsverpflichtungen nach dem Naturschutzrecht sind daher zu sichern.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" ist auf dieser Fläche noch ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dessen Abgrenzung hat sich inzwischen jedoch verändert, sodass der beabsichtigte Kinderspielplatz zwar im festgesetzten Wald, nicht jedoch im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Anpassung der Planzeichnung im Bereich des beabsichtigten Spielplatzes kann daher – sofern dieser in der bisher geplanten Lage verbleibt - auch der Herstellung der planungsrechtlichen Eindeutigkeit des Status des Landschaftsschutzgebiets auf dieser Teilfläche dienen.

Mit dem investorensseitig gewünschten **Trimm-Dich-Pfad** östlich des Trafohauses wäre eine Reduzierung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Daher sollten aus Sicht der Verwaltung die verbleibenden Teile der Gemeinbedarfsfläche in die Änderung des Bebauungsplans einbezogen werden. Unter Beibehaltung der übrigen Festsetzungen und Aktualisierung der konkreten Nutzungsarten kann auf diese Weise im Ergebnis der hierzu durchzuführenden Beteiligungsverfahren sichergestellt werden, dass die verbleibende Gemeinbedarfsfläche für die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen ausreichend ist.

2. Ergänzender Regelungsumfang aus Sicht der Verwaltung

Da die Waldsiedlung wegen des Auslaufens einer befristeten naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung inzwischen über keine öffentlich-rechtliche äußere Erschließung mehr verfügt, erscheint verwaltungsseitig die Einbeziehung von südlich gelegenen Teilflächen in den Bebauungsplan zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der äußeren Erschließung mit Anbindung an die vorhandene Haupteerschließung im Ortsteil Groß Glienicke und nach Berlin-Spandau sinnvoll. Eine solche Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans könnte in das angestrebte 1. Änderungsverfahren integriert werden, um den entsprechenden Verfahrensaufwand in einem gesonderten Änderungs- und Ergänzungsverfahren zu vermeiden.

3. Einschätzung zur Wahl des Verfahrens

Die Durchführung des hier vorgesehenen 1. Änderungsverfahrens kann – selbst bei Begrenzung allein auf die Nutzungsänderung für die Flächen des Trafohauses mit Spielplatz und Trimm-Dich-Pfad - nur im Regelverfahren erfolgen. Denn von der gewünschten Planänderung wären die Grundzüge der Planung gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) berührt. Die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten oder vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13a oder § 13 BauGB liegen daher hier nicht vor. Zum Änderungsverfahren kann daher auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht verzichtet werden. Ebenso wenig sinnvoll ist der Verzicht auf eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf.

4. Übernahme der externen Planungskosten und der nichthoheitlichen Verwaltungskosten

Gestützt auf die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) wurden die Gespräche und der begleitende Schriftverkehr mit der Investorin auch genutzt, um Verhandlungen zu einem Kostentragungsvertrag aufzunehmen, mit dem die externen Planungskosten sowie die nicht-hoheitlichen Verwaltungskosten an diesem Planverfahren abgedeckt werden können.

In den Verhandlungen hat die Investorin darauf verwiesen, dass mit dem Grundstückskauf bereits sämtliche externe Planungskosten für den Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" abgegolten waren. Offengeblieben ist, ob sich diese Regelung im Kaufvertrag auch auf künftig erforderliche Änderungen des Bebauungsplans erstreckt hat.

Zu den zu erwartenden externen Planungskosten und Verwaltungskosten für die verbleibenden Teile der Gemeinbedarfsfläche und die Ergänzung der äußeren Erschließung hat die Verwaltung in den Verhandlungen Wege aufgezeigt, den fachlichen Aufwand für das externe Planungsbüro und somit den finanziellen Aufwand für die Investorin zu minimieren.

Die Verwaltung hat ferner im weiteren Verlauf der Verhandlungen einen gänzlichen Verzicht auf die in einem Kostentragungsvertrag zu regelnden nicht-hoheitlichen Verwaltungsleistungen angeboten, sofern nachvollziehbar dargelegt werden kann, dass das Planänderungsverfahren schwerpunktmäßig im öffentlichen Interesse liegt.

5. Zeitliche Perspektive für das Planänderungsverfahren und die Realisierung des Vorhabens

Bei der im o.g. Beschluss getroffenen Festlegung zur Einstufung dieses Planverfahrens in Priorität 1 konnte in den Verhandlungen (Stand Juli 2019) verwaltungsseitig folgende zeitliche Perspektive für das Änderungsverfahren aufgezeigt werden:

- Einbringung der Beschlussvorlage für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans: November 2019, mögliche Beschlussfassung im Dezember 2019
- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB: 1. Quartal 2020
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 2. Quartal 2020
- Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss: 4. Quartal 2020
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 1. Quartal 2021
- Entscheidung über mögliche Planreife bzw. bestehenden Abwägungs- oder Planänderungsbedarf: anschließend
- möglicher Satzungsbeschluss: ab 3. Quartal 2021.

Diese zeitliche Perspektive gilt auch für eine Begrenzung des Planänderungsverfahrens auf die von der Investorin vorgeschlagenen drei Flurstücke.

Die Verwaltung hat der Investorin im weiteren Verlauf der Verhandlungen ausdrücklich die Begrenzung des Bebauungsplans nur auf ihre drei Flurstücke angeboten. Dabei hat sie allerdings darauf hingewiesen, dass hierdurch Komplikationen für das Planverfahren zu erwarten wären, die mit Verzögerungen im Verfahrensfortschritt verbunden sein können (so etwa bei Nichtberücksichtigung der übrigen Teile der Gemeinbedarfsfläche).

Der Investorin wurden ferner verschiedene Änderungen an der Baukonzeption empfohlen, mit deren Hilfe der Eingriff in Natur und Landschaft und in den vorhandenen Waldbestand reduziert werden könnte und so das Verfahren weniger kosten- und zeitaufwändig gestaltet werden könnte (so etwa die Verlegung des Kinderspielplatzes auf Flächen außerhalb des Waldes).

6. Positionierung der Investorin

Die Investorin hat sich im Laufe der Gespräche dazu geäußert, dass ungeachtet der verwaltungsseitig vorgetragenen Argumente das Änderungsverfahren sich ausschließlich auf die in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 351, 477 und 523 der Flur 2 der Gemarkung Groß Glienicke erstrecken soll und dass sie ihre Baukonzeption nicht ändern will.

Die Einbeziehung weiterer, nicht in ihrem Eigentum befindlicher Flächen, würde nach ihrer Auffassung mit einem für sie nicht akzeptablen zeitlichen Risiko für eine zügige Fortführung des Änderungsverfahrens und die Realisierung ihres Vorhabens verbunden sein.

Für den Umbau des Trafohauses nebst Spielplatz und Trimm-Dich-Pfad strebt sie einen Zeithorizont an, der eine Planreife zum Bebauungsplan bis spätestens Februar 2020 erforderlich machen würde.

Die Investorin zielt auf eine Erteilung der Baugenehmigung im April 2020 und die Fertigstellung des Vorhabens im IV. Quartal 2020.

Aufgrund der verwaltungsseitig aufgezeigten zeitlichen Perspektive für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan und für eine mögliche Aussage zur Planreife hat die Investorin erklärt von ihrem Vorhaben Abstand zu nehmen.

Fazit

Da im Ergebnis der Gespräche mit der Investorin durch die Verwaltung keine zeitliche Perspektive zur Schaffung der Rechtsgrundlage für die Genehmigung und Realisierung ihres Vorhabens bis zum Herbst 2020 aufgezeigt werden konnte, hat die Investorin der Verwaltung gegenüber erklärt, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen.

Die Verwaltung bedauert, dass es in der Frage der zeitlichen Abwicklung, der inhaltlichen Abstimmung und der Planungsfinanzierung zu keiner für beide Seiten akzeptablen Lösung gekommen ist.

Aus den v. g. Gründen wird verwaltungsseitig daher auf die Einbringung einer Beschlussvorlage zur Einleitung des o.g. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" verzichtet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zur planungsrechtlichen Sicherung für die äußere Erschließung der Waldsiedlung voraussichtlich zum Jahreswechsel eine Beschlussvorlage zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.11A "Waldsiedlung" in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht werden soll.