



**Betreff:**

öffentlich

**Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße"**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	08.05.2020
	Eingang 502:	08.05.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
03.06.2020		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 166 "Glasmeisterstraße" (gemäß Anlage 2).

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:**

Zur Ermittlung des Grundstückswerts ist bereits ein Wertgutachten beauftragt, zu dem ein abschließender Stand bislang noch nicht vorliegt.

Mit der beabsichtigten öffentlichen bzw. gemeinbedarfsorientierten Flächennutzung ist ein Ankauf durch den KIS erforderlich.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

**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>
2					<b>60</b>	<b>mittlere</b>

**Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für Grundstücksflächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Nach den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ soll hier ein Standort für eine Schule entwickelt werden. Im Zentrum von Babelsberg und in dessen unmittelbarem Umfeld ist dies die einzige Möglichkeit für den aus dem Blickwinkel der Schulentwicklungsplanung dringend benötigten Standort für eine Schule in Babelsberg. Auf die entsprechenden Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wird verwiesen (s. Beschluss „Abschluss vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Glasmeisterstraße“ und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 166 „Glasmeisterstraße““).

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 Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind 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 dargestellte städtebauliche Entwicklung werden in der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht die Flächen bezeichnet, an welchen der Landeshauptstadt Potsdam ein Vorkaufsrecht zusteht. Das Vorkaufsrecht wird durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Die Anwendungsgrundlagen für die Vorkaufsrechtsatzung ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Glasmeisterstraße“. Die in § 2 der Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ bezeichneten Flächen (siehe Anlage 2) sind als Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, aus den Entwicklungszielen des Bebauungsplans Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ abgeleitet. Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Entwicklung eines Schulstandorts gesichert werden, falls ein Grundstücksverkauf stattfinden sollte.

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

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen (2 Seiten)

Anlage 2: Vorkaufsrechtsatzung mit räumlichem 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. 166 „Glasmeisterstraße“

- 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
<b>Ertrag</b> laut Plan							
<b>Ertrag</b> neu							
<b>Aufwand</b> laut Plan							
<b>Aufwand</b> neu							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu							
<b>Abweichung zum Planansatz</b>		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
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>								

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.).

Zur Ermittlung des Grundstückswerts ist bereits ein Wertgutachten beauftragt, zu dem ein abschließender Stand bislang noch nicht vorliegt.

Mit der beabsichtigten öffentlichen bzw. gemeinbedarfsorientierten Flächennutzung ist ein Ankauf durch den KIS erforderlich.

**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 südöstlichen Teilbereich  
des Bebauungsplans Nr. 166 „Glasmeisterstraße“**

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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19),
- § 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) beschlossen:

**§ 1  
Städtebauliche Maßnahmen**

- (1) Zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen zwischen der Glasmeisterstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Daimlerstraße, der Johannsenstraße und der Friedrich-List-Straße hat die Landeshauptstadt Potsdam soll der Bebauungsplan Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ aufgestellt werden. Ein wichtiges Planungsziel dieses Bebauungsplans ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulstandorts. Dieser Schulstandort ist der einzige, der im Zentrum von Babelsberg und dessen unmittelbarer Umgebung nach dem Stand der Schulentwicklungsplanung zur Gewährleistung einer angemessenen Schulausstattung möglich ist.
- (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 Geltungsbereichs zu.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Fläche, in dem die Landeshauptstadt Potsdam das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, umfasst folgende in der Gemarkung Babelsberg, Flur 17, gelegenen Flurstücke: 42, 46, 51, 55/1, 55/2 und 59.
- (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. 2 sowie Abs. 2 BauGB zu. Die Flächen sind als Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, aus den Entwicklungszielen des Bebauungsplans Nr. 166 „Glasmeisterstraße“ abgeleitet.
- (2) Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Das als Anlage dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren; die detaillierten städtebaulichen 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. 166 „Glasmeyerstraße“

 Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung

