



Betreff:

öffentlich

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuchs für Grundstücke im Gebiet an der Nuthestraße/am Horstweg in Babelsberg

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum 16.11.2020

Eingang 502: 17.11.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.12.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches für Grundstücke im Gebiet an der Nuthestraße/am Horstweg in Babelsberg gemäß Anlagen 1 und 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
		3			60	mittlere

Begründung:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ wurden folgende Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für das genannte Gebiet aus den Analysen abgeleitet und formuliert:

- städtebauliche und funktionale Aufwertung und Verdichtung des Gebietes als Beitrag zum Klimaschutz und zur kompakten Stadt der kurzen Wege sowie zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen,
- weitgehender Erhalt der gärtnerischen Nutzung und der Nuthewiesen als zusammenhängender Grünbereich sowie aufgrund des geringen Versorgungsgrades mit Kleingartenfläche im Potsdamer Südostraum,
- Verbesserung des Angebotes an Naherholung / wohnungsnahem Grün,
- Verbesserung der Erschließung und Vernetzung innerhalb des Gebietes und mit den umliegenden Bereichen,
- Aktivierung von Flächenpotenzialen und intensivere Nutzung der Flächen,
- geordnete Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und Grünflächen,
- dauerhafte Sicherung von Gartenflächen,
- Grundstücksneuordnung zur Schaffung neuer Bauflächen sowie zur Behebung von Nutzungskonflikten,
- Schaffung zusätzlicher Straßen und Wege,
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Neuendorfer Anger und dem gründerzeitlich geprägten Babelsberg,
- Öffnung der Gartenanlagen für die Öffentlichkeit, z. B. durch öffentlich nutzbare Durchwegungen, Spielplätze, Sitzbereiche, Gemeinschaftsgärten, Projektgärten etc.,
- Aufwertung des Neuendorfer Angers als Aufenthalts- und Begegnungsort für das umliegende Stadtgebiet.

Auf dieser Grundlage plant die Landeshauptstadt Potsdam diverse städtebauliche Maßnahmen im entsprechenden Bereich. Neben einer teilweisen Grundstücksneuordnung und der Schaffung von Bauflächen ist die Neuordnung und Weiterentwicklung von gärtnerischen Anlagen sowie die Realisierung neuer Wegeverbindungen vorgesehen.

Unter anderem wurde am 05.12.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gefasst. In ihrer Sitzung am 16.09.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung ergänzend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ beschlossen. Ziel der Planungen, die sich ebenfalls auf die Vorbereitenden Untersuchungen beziehen, ist die dauerhafte Sicherung von Flächen mit gärtnerischen Nutzungen sowie die Einbeziehung dieser in den Freiraumverbund.

Ein Großteil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der o. g. städtebaulichen Maßnahmen benötigt die Landeshauptstadt Potsdam Zugriff auf die derzeit nicht in ihrem Eigentum stehenden Flächen.

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 den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sowie Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“. Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Entwicklung und Realisierung einzelner städtebaulicher Maßnahmen 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 Gebiet an der Nuthestraße / am Horstweg in Babelsberg

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.

Zusätzlich zum Ankaufpreis sind ggf. Entschädigungszahlungen nach § 28 Abs. 6 BauGB zu leisten, wenn einem Dritten durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Vermögensnachteile entstehen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für kommende künftige Jahre wird hingewiesen.

Zur Klärung der Bereitstellung der Mittel für die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte finden sich die Geschäftsbereiche 1 und 4 in fortlaufender Abstimmung. Abhängig von den zukünftigen Flächennutzungen müssten die Ankäufe durch den KIS, durch 47 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 Gebiet an der Nuthestraße / am Horstweg in Babelsberg**

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, Nr. 38),
- § 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), beschlossen:

**§ 1
Städtebauliche Maßnahmen**

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ plant die Landeshauptstadt Potsdam diverse städtebauliche Maßnahmen im entsprechenden Bereich. Neben einer teilweisen Grundstücksneuordnung und der Schaffung von Bauflächen ist die Neuordnung und Weiterentwicklung von gärtnerischen Anlagen sowie die Realisierung neuer Wegeverbindungen vorgesehen.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Fläche, in dem die Landeshauptstadt Potsdam das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, umfasst die Flurstücke 9/1, 9/2, 10/3, 12-15, 17, 18/2, 213, 214, 217, 218, 251, 265-267, 366-368 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg sowie die Flurstücke 83, 84/1, 86, 88-90, 91/2, 92/2, 93/2, 110, 112, 113, 116, 133/1, 133/2 der Flur 16 in der Gemarkung Babelsberg.
- (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**

Der Landeshauptstadt Potsdam steht in dem in § 2 genannten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 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 Gebiet an der Nuthestraße / am Horstweg in Babelsberg**

— Geltungsbereich

