



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	Gremium		
02.12.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 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

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

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.

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	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)