



Betreff:
Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt",
Beurkundung des städtebaulichen Vertrags

öffentlich

bezüglich
DS Nr.:

Erstellungsdatum 10.12.2020

Eingang 502: 11.12.2020

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

27.01.2021 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Städtebauliche Vertrag zur Umsetzung von Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt" wurde im April 2019 einseitig von der Vorhabenträgerin unterzeichnet. Mit Beschluss vom 08.05.2019 (DS 19/SVV/0303) hat die Stadtverordnetenversammlung dem Vertrag zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung resultierte kein Änderungsbedarf bezüglich des Vertrages.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Abwägungsbeschluss über die bisherigen Teilnahmeverfahren zu diesem Bebauungsplan (DS 20/SVV/0061) durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2020 ist festgestellt worden, dass zum städtebaulichen Vertrag kein Änderungsbedarf mehr besteht.

Der Städtebauliche Vertrag sah vor, dass private Flächen, die nach dem Bebauungsplan-Entwurf als Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radwege" (G3 und G4) festgesetzt werden sollen, an die Landeshauptstadt Potsdam übereignet werden.

Nach Unterzeichnung des Vertrages durch die Landeshauptstadt Potsdam im April 2020 sollte dieser notariell beurkundet werden. Im Zuge dessen stellte sich heraus, dass die Vorhabenträgerin die Flächen, die an die Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden sollten, teilweise bereits vorab an Dritte veräußert bzw. auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" mit seinen Änderungen bereits beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam eingetragen hat.

Eine notarielle Beurkundung des Vertrages mit der Verpflichtung der Übertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam hätte die Vorhabenträgerin zu einer unmöglichen Leistung verpflichtet.

Daher wurde der Städtebauliche Vertrag geändert.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Die Präambel wurde dahingehend inhaltlich ergänzt, dass die Beteiligten mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag die nötige Form erfüllen und den grundbuchrechtlichen Vollzug ihrer Vereinbarung sicherstellen. Dies gilt auch, soweit Fristen in dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag auf Zeitpunkte oder Fristen abstellt, die in der Vergangenheit liegen. Vorsorglich bestätigen die Parteien hiermit gemäß § 141 BGB den städtebaulichen Vertrag vom 10. April 2019 / April 2020.

Die im **§ 3 Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen** wurden gestrichen. Dafür wurden die Flächen, auf denen die Geh- und Fahrrechte G3 und G4 liegen, in den § 6 (Geh- und Fahr- und Leitungsrecht) aufgenommen.

Konkret sind nun folgende Dienstbarkeiten vereinbart:

G3 befindet sich auf den Flurstücken 635 und 648 (Flur 4, Gemarkung Babelsberg)

Auf dem Flurstück **635** befindet sich bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3,90 m) zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt" sieht hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) mit einer Breite von mind. 6 m vor.

Da die Vorhabenträgerin die Fläche an eine Eigentümergemeinschaft mit 130 Eigentümern veräußert hat, haben wir auf eine zusätzliche Dienstbarkeit bzw. die Veräußerung der Fläche an uns verzichtet.

Auch auf dem Flurstück **648** befindet sich bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 4,00 m). Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt" sieht hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) mit einer Breite von mind. 6 m vor.

Hier hat der Investor die Änderung der Dienstbarkeit am 10. November 2020 auf 6 m bewilligt. Der Notar hat den Antrag auf Eintragung der Änderung bereits beim Grundbuchamt eingereicht.

Perspektivisch ist hier eine **Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs** mit einer Verlängerung des Geh- und Fahrrechts anschließend an die Straße An der Sandscholle vorgesehen, so dass der Radverkehr über das Flurstück 648 und nur noch der Fußverkehr über das Flurstück 635 läuft.

G4 befindet sich auf den Flurstücken 614 und 448 (Flur 4, Gemarkung Babelsberg)

Auf dem Flurstück **614** befindet sich bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten der LHP auf dem gesamten Flurstück.

Auf dem Flurstück **448**, das nicht mehr im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, ist ebenfalls bereits eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam eingetragen. Die eingetragene Dienstbarkeit hat am östlichen Ende eine Breite von 2,70 m und am westlichen Ende (zur Paul-Neumann-Straße hin) von 2,40 m. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt" sind an der westlichen Ecke 2,10 m und an der östlichen Ecke 3,00 m Breite erforderlich. Hier besteht also einmal zu Gunsten und einmal zu Lasten der Landeshauptstadt Potsdam eine Differenz von je 30 cm.

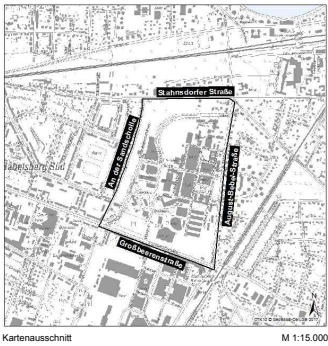
Da die Vermessung anhand der Planzeichnung keine sichere Genauigkeit ergibt und die Ausübung der Dienstbarkeit durch die geringe Differenz nicht gefährdet ist, wurde auf die Erweiterung der Dienstbarkeit um 30 cm verzichtet.

Im **§ 7 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau** wurde im Abs. 3 die Regelung dahingehend ergänzt, dass die Vereinbarung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau im November 2019 unterschrieben wurde und eine Abschrift der Vereinbarung dem städtebaulichen Vertrag als Anlage 8 beigefügt ist.

Der städtebauliche Vertrag ist am 13.11.2020 beurkundet worden. Die Genehmigungserklärung durch den Oberbürgermeister wurde am 20.11.2020 erteilt.

Nähere Informationen hierzu sowie zur räumlichen Zuordnung der Dienstbarkeiten ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Mitteilungsvorlage:

- | | | |
|----------|---|------------|
| Anlage 1 | zeichnerische Darstellung der Dienstbarkeiten für die Flächen G3 und G4 | (1 Seiten) |
| Anlage 2 | Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt" in der Fassung der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.2020 | (1 Seiten) |



ENTWURF
nicht rechtsverbindlich



Symbol	Bezeichnung	Maß
WA	Allgemeine Wohngebiete	GRZ z. B. 0,4
MI	Mischgebiete	GR z. B. 1.200m ²
GE-e	Eingeschränkte Gewerbegebiete	GFZ z. B. 1,2
SO	Sonstige Sondergebiete	GF z. B. 1.200m ²

Planunterlage besteht aus Daten der Liegenschaftskarte und der Stadtkarte Potsdam:
 Quellen:
 © GeoBasis-DE/LGB <Jahr der Datenbereitstellung>
 Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam
 Hersteller: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Kataster und Vermessung
 Stand Liegenschaftskataster: 03.09.2018
 Stand Stadtkarte: 03.09.2018
 Liegenschaftssystem: ETRS89
 Höhensystem: DHHN2016
 Gemarkung: Babelsberg
 Flur: 4, 6, 10

Planzeichenerklärung	Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen, Geh-Fahr und Leitungsrechte	Grünflächen	Sonstige Festsetzungen
WA Allgemeine Wohngebiete	GRZ z. B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß GR z. B. 1.200m ² Grundfläche als Höchstmaß GFZ z. B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß GF z. B. 1.200m ² Geschossfläche als Höchstmaß BM z. B. 48.000m ³ Baumasse als Höchstmaß OK z. B. 55,5m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt z. B. IV (G) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. FUß-UND RADWEG Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Private Grünfläche z.B. BEGRÜNUNGSPARKHAUS Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen: Bäume Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhaltung: Bäume	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Gebiets Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen TGa Tiefgarage EB z. B. EB 1 Emissionsbereich Nachrichtliche Übernahme Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 119
"Medienstadt"
 Stand: - Entwurf -

Landeshauptstadt Potsdam

Blatt 1: Planzeichnung
 textl. Festsetzungen und Verfahrensvermerke siehe Blatt 2
 Maßstab 1:1.000 | DIN A0 Stand: 14.02.2019