



öffentlich

Betreff:

Möglichkeit der Umsetzung der vollständigen Bebauung Akazienweg

Erstellungsdatum 08.01.2021

Eingang 502: 06.01.2021

Einreicher: Kathleen Krause, Ortsvorsteherin

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
21.01.2021	Ortsbeirat Golm		X

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Erteilung der am 02.06.2020 beantragten Baugenehmigung Az.: 01851-2020-36 für die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 1635 sowie die zukünftig noch zu beantragenden Baugenehmigungen für Doppelhaushälften auf den Flurstücken 1635, 1634, 1626, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675 und 1676 der Flur 2 im Ortsteil Golm zu veranlassen.

gez. Kathleen Krause
Ortsvorsteherin

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat dem Bauherrn mit Schreiben vom 30.09.2020 mitgeteilt, dass sich das Bauvorhaben zwar im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB befinde, jedoch als Bauvorhaben in zweiter Reihe nicht zulässig sei, da sich die geplante überbaubare Grundstücksfläche der Doppelhaushälfte mit 150 - 160 m Entfernung von der Thomas-Müntzer-Straße jenseits dieser fiktiven Baugrenze befinde.

Die Aussage der unteren Bauaufsichtsbehörde zur fiktiven Baugrenze ist sachlich nicht richtig. Das Bauvorhaben befindet sich in nur 7 Meter Entfernung von der für die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebenden Stichstraße Akazienweg. Diese Stichstraße ist in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf Grund des Erschließungsvertrages vom 31.01.2020 errichtet worden und vertragsgemäß in die Straßenbaulast und das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam übergegangen.

In Gesprächen mit dem Bereich Stadtplanung wegen der Baugenehmigung wurde nun behauptet, bei dem Baugrundstück handele es sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und es sei die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Angesichts der aufgrund des Erschließungsvertrages errichteten und als eigenes Flurstück herausgemessenen Stichstraße Akazienweg und der Tatsache, dass die untere Bauaufsichtsbehörde das Baugrundstück als Innenbereich beurteilt, besteht keine Planungsbedürftigkeit.

Es ist nicht ersichtlich, welche andere städtebauliche Ordnung sich durch einen Bebauungsplan ergeben könnte, als durch die Errichtung von Doppelhäusern im Baugebiet des Bauherrn entlang der im Einvernehmen mit der Bauverwaltung errichteten Erschließungsstraße. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich und hätte nur eine mehrjährige Verzögerung der Bauvorhaben zu Folge.

Dem Ortsbeirat Golm ist bekannt, dass der Kleininvestor mit der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam vorab die Bedingungen für eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke mit Doppelhaushälften eng abgestimmt hatte.

Dabei wurde seitens der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt dem Kleininvestor mitgeteilt, dass im Bereich der damals noch an den Thomas-Müntzer-Straße anliegenden heutigen Flurstücke 1630, 1631, 1632, 1633, 1657, 1658, 1659 und 1660 eine Bebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB unproblematisch möglich sei, die anderen aus der Perspektive dieser Grundstücke im hinteren Bereich liegenden Grundstücke bei einer entsprechenden Erschließung derselben über den Kossätenweg ebenfalls möglich sei.

Im Anschluss an diese erste Abstimmung erfolgte eine weitere Abstimmung mit den Stadtwerken der Landeshauptstadt, dem Fachbereich für Grün- und Verkehrsflächen sowie der Netzgesellschaft Potsdam.

Dort erfuhr der Kleininvestor, dass die Erschließung aller Grundstücke sich komplizierter darstelle, weil die Nachbargrundstücke im Kossätenweg erschließungstechnisch und erschließungsrechtlich eine „Aneinanderreihung von Provisorien wie an einer Perlenkette“ darstelle. Diese Provisorien müssten im Zuge einer Erschließungsmaßnahme gelöst werden.

So zum Beispiel sei das Nachbargrundstück, Flurstück 971 der Flur 2 ein 2020 fertiggestellter Neubau, welcher nur mit einer Entwässerungsgrube abwassertechnisch erschlossen worden sei. Derartige Erschließungsformen seien ansonsten in erschlossenen Wohngebieten aufgrund des bestehenden Anschluss- und Benutzungszwanges hinsichtlich des Abwassers eigentlich gar nicht mehr zulässig. Seitens des Kleininvestors wurde der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer dieses Grundstücks bereits zugesichert, dass dieser sich unproblematisch über dessen Grundstück an das nun vorhandene Abwassernetz anschließen könne. Hierzu ist der Eigentümer vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Landeshauptstadt Potsdam auch bereit.

Darüber hinaus stellte sich im Zuge der weiteren Abstimmungen mit den Beteiligten seitens der Landeshauptstadt Potsdam heraus, dass im Bereich des Kossätenweges für die dort in der jüngeren Vergangenheit seitens der Landeshauptstadt Potsdam genehmigten Bauvorhaben der Wasserdruck der Trinkwasserleitung zu niedrig und die Versorgung mit Strom- und Telekommunikation vor dem Hintergrund der für die Landeshauptstadt Potsdam geltenden Standards unzureichend sei.

Bei der Erarbeitung einer möglichen Lösung für diese Problematik stellte sich ferner heraus, dass sich die Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Kossätenweges zwar im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden, diese jedoch nicht wie üblich durch entsprechend im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch der Eigentümer der Grundstücke gesichert waren. Eine Regelung war schlichtweg seitens der Verantwortlichen seitens der Landeshauptstadt Potsdam vergessen worden und damit bis dahin unterblieben. Eine Lösung könne nur mit Zustimmung der Eigentümer der anliegenden Grundstücke am Kossätenweg erfolgen.

Bei der weiteren Vorbereitung des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit der Landeshauptstadt Potsdam stellte sich zudem heraus, dass das Nachbargrundstück, Flurstück 364, im hinteren Bereich aufgrund einer Bestandsbebauung nur über einen Sandweg, welcher über das vom Investor erworbene Grundstück führte, verkehrstechnisch erschlossen ist. Damit dieses Nachbargrundstück auch nach der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern in Doppelhausbauweise ordnungsgemäß verkehrstechnisch erschlossen ist, wurde vom Investor vor dem dort errichteten Wendehammer eine gepflasterte Straße nach den Richtlinien und den Standards der Landeshauptstadt errichtet. Somit wurden eventuell mit den Nachbarn der erschlossenen Grundstücke entstehende Probleme, die in der Vergangenheit begründet sind, unproblematisch vom Investor gelöst.

Eine Erfüllung des im Entwurf ausgearbeiteten Erschließungsvertrages scheiterte daher zunächst an der notwendigen Zustimmung der Eigentümer der Anliegergrundstücke des bis dahin unbefestigten Kossätenweges, da diese ihre Zustimmung zum Anschluss an die Ringleitungen zur Herstellung der ordnungsgemäßen Erschließung ihrer Grundstücke davon abhängig machten, dass der Kossätenweg auf Kosten des Kleininvestors nach den Richtlinien und den Standards der Landeshauptstadt Potsdam gepflastert wird.

Hierauf ging der Kleininvestor in der Folge ebenfalls ein und hat im Zuge der Realisierung der Erschließung in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam und ihren beteiligten Gesellschaften das Erschließungsvorhaben unter einem das übliche Maß weitaus übersteigenden Mehraufwand umgesetzt. Dadurch wurden die Mängel der bisherigen Erschließung des Kossätenweges und deren fehlende dingliche Sicherung (Versäumnisse der Vergangenheit) durch den Kleininvestor geheilt.

Für diese komplexe Gesamtsituation war auch nur eine Gesamtlösung in einer Form möglich, in der auf Kosten des Investors in dem Bereich der Erschließung Ringleitungssysteme für die Trinkwasserversorgung und für die Versorgung mit Strom und Telekommunikation im Zuge der von ihm geplanten Erschließung der betroffenen Grundstücke gebaut wurden. Die Erschließungsmaßnahmen wurden in mehreren Erschließungsverträgen mit der Netzgesellschaft Potsdam und der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen, dort unter der Federführung des Fachbereichsleiters, Herrn Schenke, federführend unter Beteiligung aller Betroffenen Anlieger und innerstädtischen Ämter, wohlwollend begleitet und geregelt. Dabei hatte der Fachbereichsleiter des Amtes für Grün- und Verkehrsflächen, Herr Schenke stets die Interessen der Landeshauptstadt

Potsdam an einer Lösung der bestehenden Altlasten in diesem Bereich, die Interessen betroffenen Nachbarn und zuletzt erst die Interessen des Investors an einer weiteren Erschließung angemessen und verhältnismäßig berücksichtigt.

An dieser Stelle sei betont, dass es nicht verständlich ist, dass trotz der Unterzeichnung des Erschließungsvertrages durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam nach erfolgter Erschließung der betroffenen Grundstücke entsprechend des Vertrages die beantragte Bebauung der voll erschlossenen Grundstücke nunmehr nicht möglich und daher abgelehnt werden soll.

Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf den Grundstücken, Flurstücke 1630, 1631, 1632, 1634, 1657, 1658, 1659 und 1660 im vorderen Bereich der heutigen Stichstraße Akazienweg (neu errichtete Erschließungsstraße) zur ehemaligen Thomas-Müntzer-Straße bereits die Errichtung von insgesamt acht Doppelhaushälften seitens der Landeshauptstadt Potsdam genehmigt wurden und dort im Frühjahr 2021 schon acht Familien aus Potsdam mit insgesamt 12 Kindern ihr neues Zuhause finden werden.

Die dort schon genehmigten Doppelhaushälften sowie die geplanten weiteren Doppelhaushälften sind für Familien mit Kindern und normalverdienenden Elternteilen im Gegensatz zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam gut finanzierbar, weshalb die nun eingenommene Haltung der Baugenehmigungsbehörde angesichts der Verfügbarkeit von Bauland im Stadtgebiet umso unverständlicher, ja angesichts der Vorgeschichte geradezu absurd ist.

Vom Ortsbeirat wird bei anderen Planungsvorhaben in großem Stil seitens der Landeshauptstadt Potsdam um Verständnis für Einschränkungen der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils erwartet, weshalb jetzt kein Verständnis seitens des Ortsbeirats Golm für die widersprüchliche Vorgehensweise der Landeshauptstadt Potsdam nach vollständiger Erschließung eines im geschlossenen Ortsbereichs gelegenen und bis zu seiner Erschließung unbeplanten Grundstücks besteht.

Gerade die „Lückenschließung“ von bislang unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) im Stadtgebiet ermöglicht es, ohne großen verwaltungsrechtlichen sowie zeitliche Verzögerungen und ohne weitere Beanspruchung von außerhalb des Innenbereichs liegender weiterer Flächen die zwingend erforderliche Bereitstellung von Bauland für junge Familien in der Stadt zur Schaffung von finanzierbarem Wohnraum kurzfristig bereitzustellen.

Das vom Investor erworbene Grundstück hatte dieser im Übrigen von der BVVG GmbH, der ehemaligen Treuhandanstalt, und damit letztlich von der Bundesrepublik Deutschland mit der Maßgabe erworben, es für eine individuelle Eigenheimbebauung zu entwickeln und zu erschließen. Damit sollte die im Innenbereich des Stadtteils Golm bis dahin bestehende Baulücke, welche vorübergehend sogar als wilde Müllkippe illegal genutzt wurde, zeitnah geschlossen werden.

Die nun offenbar zwischen den einzelnen Fachbereichsämtern intern aufgetretenen Kompetenzstreitigkeiten in der Landeshauptstadt Potsdam können und dürfen nach vollständiger Umsetzung und Abnahme der Erschließungsmaßnahme im Außenverhältnis jedoch weder den Kleininvestor noch die bauwilligen Familien mit Kindern für die einzelnen Grundstücke belasten.

Ein Kleininvestor muss sich darüber hinaus auf die gemachten Zusagen der Landeshauptstadt Potsdam, auf deren Grundlage er seine nicht unerheblichen Investitionen erst getätigt hat, auch verlassen können.