



Betreff:

öffentlich

Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland", Teilbereiche West und Südost

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 30.07.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.08.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland", Teilbereiche West und Südost wird gemäß § 14 BauGB beschlossen (gemäß Anlagen 1 und 2).

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich durch den Beschluss keine finanziellen Auswirkungen.

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
					0	keine

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung: Maßnahme/Projekt setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

Begründung:

Der Stadtverordnetenversammlung wurde zu ihrer Sitzung am 25.08.2021 eine Beschlussvorlage zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ziel für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" ist die Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung für den gesamten westlichen Teilbereich der Insel Neu Fahrland (Erweiterung um das kommunale Flurstück Nr. 13/5 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) sowie der Ausschluss von Stegen und anderen baulichen Anlagen im Uferbereich des Weißen Sees (Ergänzung um Flächen des Flurstücks Nr. 94 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland).

Für die östlich der Tschudistraße einzubeziehenden Flächen besteht darüber hinaus das Ziel der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrlichen Anbindung der östlich der Tschudistraße gelegenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Straßenerweiterung der Tschudistraße/B2 im Zuge der Straßenbahnverlängerung nach Norden und der damit verbundenen Umgestaltung des Einmündungsbereichs. Zugleich soll eine geordnete Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden, die einerseits den prägenden Bestand in der unmittelbaren Umgebung sowie die Entwicklungsinteressen der Eigentümer berücksichtigt.

Mit der geplanten Verlängerung der Tramtrasse sind bauliche Erweiterungen der Tschudistraße verbunden, die auch einer Überprüfung und Anpassung der Anbindung bestehender und künftiger Erschließungsstraßen der Insel Neu Fahrland an die Bundesstraße 2 bedürfen. Die Verkehrsflächen sowohl für die künftige Erweiterung der Tschudistraße/ B2 als auch für die Erschließungsstraßen sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden.

Mit dem städtebaulichen Instrument einer Veränderungssperre können grundlegende Veränderungen verhindert werden, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen. Die Veränderungssperre soll für zwei Teilbereiche des Bebauungsplans erlassen werden (Teilbereiche West und Südost). Zum einen für den Uferbereich am Weißen See, um Bestrebungen zur Errichtung von Stegen und anderen baulichen Anlagen entgegenzuwirken (Teilbereich West). Der zweite Teilbereich umfasst die südöstlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 (Teilbereich Südost) und sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die laufenden Planungen zur Straßenerweiterung für die Straßenbahnverlängerung.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ ist der Erlass einer Veränderungssperre nicht erforderlich. Mit dem Werkstattverfahren, welches im Frühsommer 2021 zur Konkretisierung der Planungsziele initiiert wurde, fand ein sehr konstruktiver Austausch sowohl mit den Eigentümern als auch Vertretern der politischen Gremien statt. Es besteht Einvernehmen, diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,

grundlegende Veränderungen, die den Planungszielen entgegenstehen würden, sind hier nicht zu befürchten.

Anlage 1	Satzung über die Veränderungssperre	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich der Veränderungssperre	(1 Seite)

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
					0	keine

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

x	positiv	Begründung: Maßnahme/Projekt setzt städtisches Klimakonzept um.
	negativ	
	keine	

Begründung:

Der Stadtverordnetenversammlung wurde zu ihrer Sitzung am 03.11.2021 eine Beschlussvorlage zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ziel für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" ist die Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung für den gesamten westlichen Teilbereich der Insel Neu Fahrland (Erweiterung um das kommunale Flurstück Nr. 13/5 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) sowie der Ausschluss von Stegen und anderen baulichen Anlagen im Uferbereich des Weißen Sees (Ergänzung um Flächen des Flurstücks Nr. 94 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland).

Für die östlich der Tschudistraße einzubeziehenden Flächen besteht darüber hinaus das Ziel der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verkehrlichen Anbindung der östlich der Tschudistraße gelegenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Straßenerweiterung der Tschudistraße/B2 im Zuge der Straßenbahnverlängerung nach Norden und der damit verbundenen Umgestaltung des Einmündungsbereichs.

Mit der geplanten Verlängerung der Tramtrasse sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen der Tschudistraße/B2 verbunden, die auch einer Überprüfung und Anpassung der Anbindung bestehender und künftiger Erschließungsstraßen der Insel Neu Fahrland an die Bundesstraße 2 bedürfen. Die Verkehrsflächen sowohl für die künftige Erweiterung der Tschudistraße/B2 als auch für die Erschließungsstraßen sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden.

Mit dem städtebaulichen Instrument einer Veränderungssperre können grundlegende Veränderungen verhindert werden, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen. Die Veränderungssperre soll für zwei Teilbereiche des Bebauungsplans erlassen werden (Teilbereiche West und Südost). Zum einen für den Uferbereich am Weißen See, um Bestrebungen zur Errichtung von Stegen und anderen baulichen Anlagen entgegenzuwirken und so den Schutz des gemäß § 30 BNatschG geschützten Uferbereichs zu gewährleisten (Teilbereich West). Der zweite Teilbereich umfasst den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 (Teilbereich Südost) und sichert die laufenden Planungen zur Straßenerweiterung für die Straßenbahnverlängerung und die verkehrliche Anbindung der östlich der Tschudistraße gelegenen Grundstücke.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ ist der Erlass einer Veränderungssperre nicht erforderlich. Mit dem Werkstattverfahren, welches im Frühsommer 2021 zur Konkretisierung der Planungsziele initiiert wurde, fand ein sehr konstruktiver Austausch sowohl mit den Eigentümern als auch Vertretern der politischen Gremien statt. Es besteht Einvernehmen, diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, grundlegende Veränderungen, die den Planungszielen entgegenstehen würden, sind hier nicht zu befürchten.

Anlage 1	Satzung über die Veränderungssperre	(2 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich der Veränderungssperre	(1 Seite)

**Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143
„Westliche Insel Neu Fahrland“, Teilbereiche West und Südost der
Landeshauptstadt Potsdam**

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21], S.1) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer öffentlichen Sitzung am2021 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Am 03.11.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“ beschlossen.

Die Planungsabsichten für dieses Gebiet wurden im Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs formuliert. Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet der „Westlichen Insel Neu Fahrland“, Teilbereiche West und Südost eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre gliedert sich in zwei Teilbereiche: Teilbereich West und Teilbereich Südost.

Der **Teilbereich West** umfasst das Flurstück 94 (teilweise) in der Flur 3 der Gemarkung Neu Fahrland und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 80, die wasserseitigen Grenzen der Grundstücke Am Fährgut 1 - 10 (Flurstücke 118, 119, 133, 132, 121, 135) sowie die wasserseitige Grenze des Flurstücks 117,
- im Norden und Westen durch Wasserflächen des Weißen See (Flurstück 94) in einem Abstand von etwa 15 m von den wasserseitigen Grenzen der Flurstücke 117, 135, 121, 132, 133, 119 und 118,
- im Süden durch die auf die Wasserfläche gedachte Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 7/3 zum Flurstück 94.

Der **Teilbereich Südost** umfasst die Flurstücke 11/4 (teilweise), 13/5, 14 (teilweise), 29/1 (teilweise), 33/2, 66 (teilweise), 96 (teilweise) und 98 (teilweise) in der Flur 3 der Gemarkung Neu Fahrland und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Tschudistraße 6A – 6C (Flurstück 134) sowie deren gedachter Verlängerung zur Straßenmitte Tschudistraße/B2 und die südliche Grenze der Grundstücke Tschudistraße 4 (Flurstück 29/1) und 4A (Flurstück 95),
- im Osten durch die Straßenmitte der Tschudistraße/B2 (Flurstück 14), Teile der Grundstücke Tschudistraße 5 (Flurstücke 96) und Tschudistraße 4 (Flurstück 29/1) (westlicher Teil der Grundstücke in einer Breite von 4 m bis 5,5 m) und die westliche Grenze des Grundstücks Am Großen Horn 12/13 (Flurstück 33/12),
- im Süden durch den Sacrow-Paretzer Kanal (Teile des Flurstücks 66 in einer Breite von etwa 13 m), die Grenze zwischen den Grundstücken Am Großen Horn 11 (Flurstück 33/2) und Am Großen Horn 10 (Flurstück 33/3) und deren Fortsetzung in einer geraden Linie bis zum Grundstück Am Großen Horn 12/13 (Flurstück 33/12) und
- im Westen durch das MEAB-Grundstück Tschudistraße 3 (Flurstück 12/10) sowie die gedachte Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 12/10 bis zum Sacrow-Paretzer Kanal.

§ 3

Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“, Teilbereiche West und Südost tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer

Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

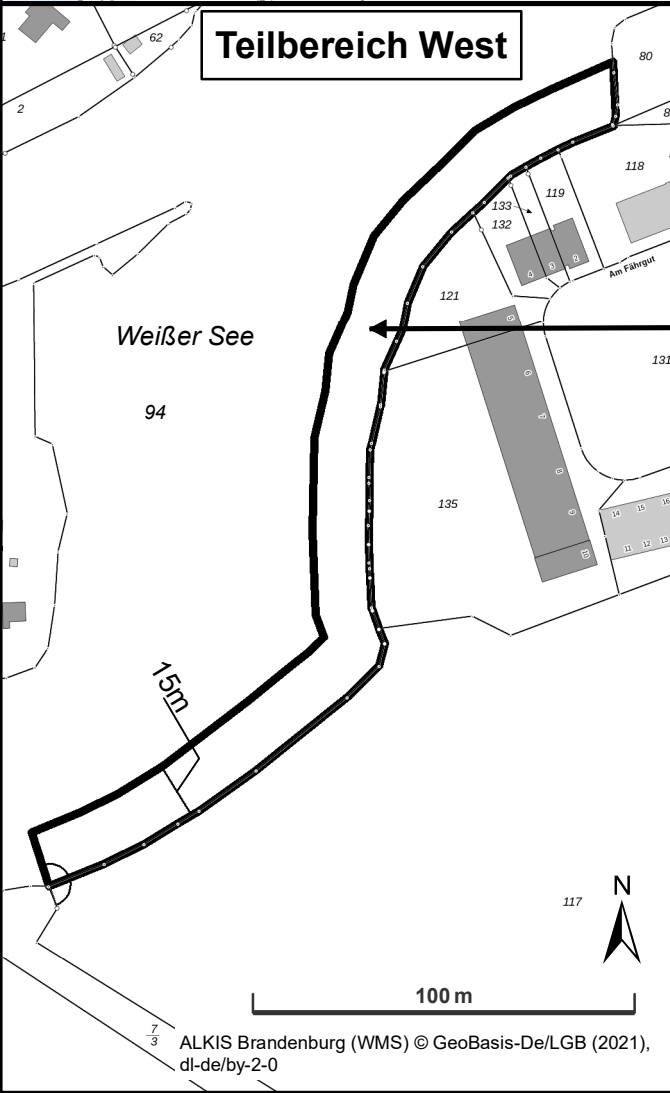
Potsdam, den, Uhr
(Datum) (Uhrzeit)

Mike Schubert
Der Oberbürgermeister

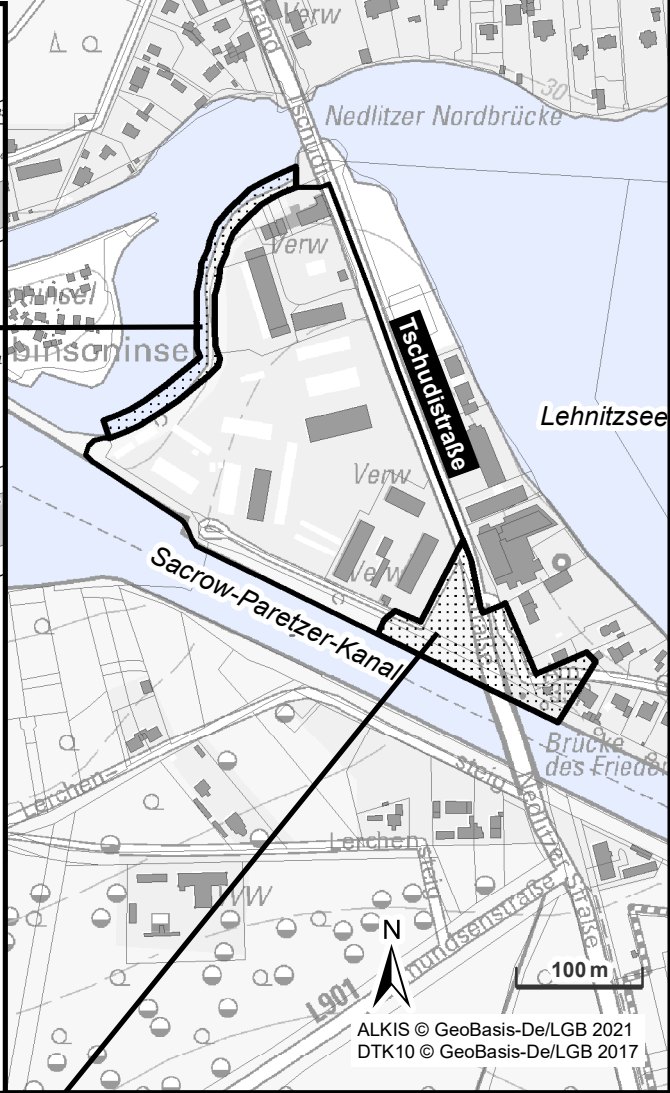
**Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143
"Westliche Insel Neu Fahrland",
Teilbereiche West und Südost**

Anlage 2

Teilbereich West

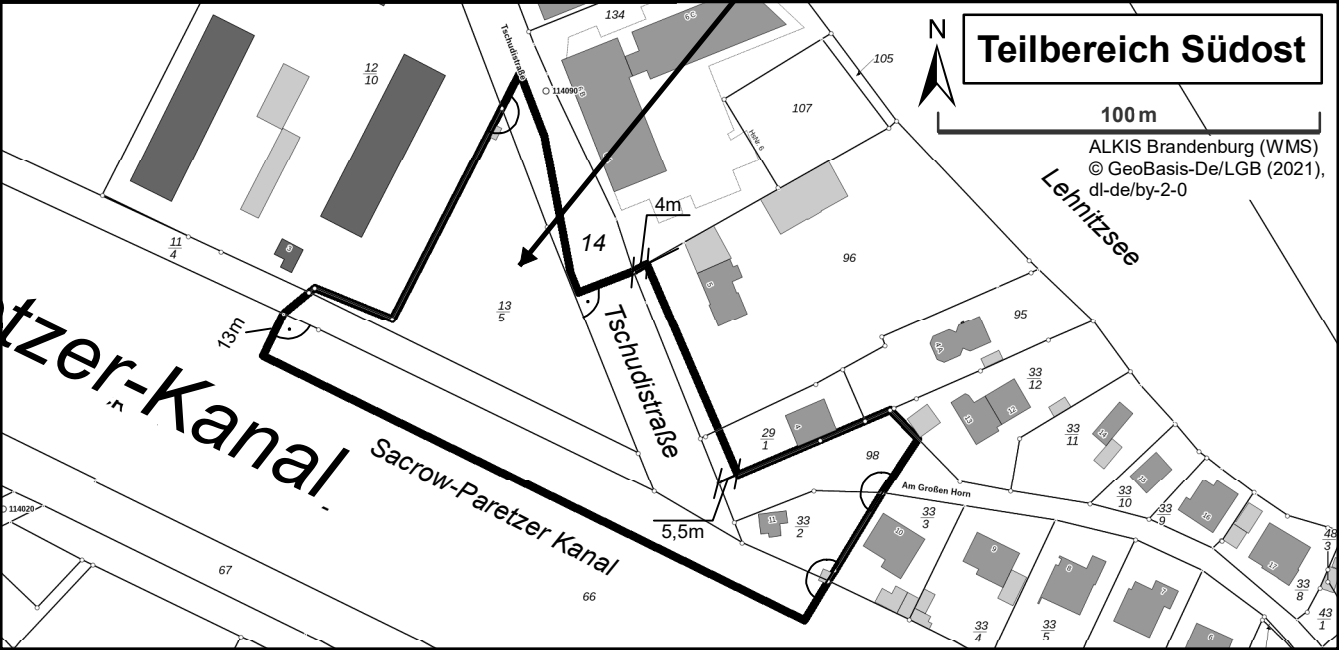


ALKIS Brandenburg (WMS) © GeoBasis-De/LGB (2021),
dl-de/by-2-0



ALKIS © GeoBasis-De/LGB 2021
DTK10 © GeoBasis-De/LGB 2017

Teilbereich Südost



ALKIS Brandenburg (WMS)
© GeoBasis-De/LGB (2021),
dl-de/by-2-0



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

21/SVV/0809

öffentlich

Einreicher: Andreas Menzel, BVB/Freie Wähler

Betreff: Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143
"Westliche Insel Neu Fahrland", Teilbereiche West und Südost

Erstellungsdatum 17.08.2021

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.08.2021	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Ergänzend möge die STVV zur DS 21/SVV/0809 folgendes beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in die Satzung zur Veränderungssperre einen ca. 15 m breiten Uferstreifen als öffentliche Grünfläche mit einem öffentlich Geh- und Radweg mit einzubeziehen. Die Veränderungssperre soll für das gesamte Ufer des Bebauungsplans erlassen werden.

Begründung:

Die STVV hatte mit Beschluss vom 07.05.2014 den Oberbürgermeister damit beauftragt: „Für den B-Plan 143 ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen, ob und inwieweit ein Uferweg um die Insel und eine freie Begehbarkeit des Ufers für alle Potsdamerinnen und Potsdamer (Öffentlichkeit/Allgemeinheit) ermöglicht werden kann.“

Die Veränderungssperre soll deshalb für das gesamte Ufer des Bebauungsplans erlassen werden.

gez. Andreas Menzel

Unterschrift