



Betreff:

öffentlich

**Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1
"Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" der Landeshauptstadt Potsdam**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 13.10.2021

Freigabedatum:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ wird gemäß § 14 BauGB erneut beschlossen (gemäß Anlagen 1 und 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR: Marquardt und Uetz-Paaren

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:

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
3					90	mittlere

Klimacheck/Klimaauswirkungen:

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

1. Begründung für die erneute Beschlussfassung

In Auswertung aktueller Rechtsprechung soll aus Gründen der Rechtssicherheit die Beschlussfassung über die Veränderungssperre erneuert werden.

2. Begründung für den Erlass der Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" gefasst.

Ziel der Planung ist u.a. die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes, zur Errichtung von drei Möbelhäusern (Verkaufsfläche 38.000 qm). Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein, lediglich auf einer Teilfläche östlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (GE 1 - Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein. Ein weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich.

Der Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre ist

- der Bauvorbescheidsantrag (**Az: 00799-2017-20**) für die Errichtung von Anlagen für Dienstleistungen, Möbelhandel, Spielhalle, Gastronomie, SB-Warenhaus, Großhandel und Sport und Freizeithandel auf den folgenden Flächen
 - Gemarkung Marquardt, Flur 3, Flurstück 9/3, 9/4 und 63 teilweise (aktuell Flurstück 81),
 - Gemarkung Paaren, Flur 1, Flurstücke 27/93, 27/94 (aktuell Flurstücke 142, 143, 144), 27/95, 27/96 (aktuell Flurstücke 145, 146), 27/97, 27/98 (aktuell Flurstücke 147, 148, 149), 36/7, 36/8 und 36/9 (aktuell Flurstück 150).

Gemäß § 15 (1) BauGB kann die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der (Bebauungs-) Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde.

Da bis auf die Bestätigung über die Zulässigkeit von Dienstleistungen, Möbel- und Großhandel, die Vorhaben den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" entgegenstehen, wurde die Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten Vorhaben für 12 Monate, beginnend mit der Zustellung der Bescheide, zurückgestellt.

Zur Vermeidung des Erlasses einer Veränderungssperre und zur weiteren Absicherung der Bauleitplanung schlossen die Antragstellerin und die Verwaltung am 25.06./02.08.2018 eine

Vereinbarung über das Ruhendstellen der Verwaltungsverfahren zu den Bauvorbescheidsverfahren Az: 00799-2017-20 bis zum 12.06.2020 ab. Mit der Änderungsvereinbarung vom 18.12.2019/27.01.2020 wurden die Fristen für die Ruhendstellung dieser Verfahren bis zum 12.06.2021 verlängert.

Da die Antragstellerin nicht mehr bereit ist, die Vereinbarung über das Ruhendstellen dieser Verwaltungsverfahren erneut zu verlängern, soll zur Sicherung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 156-1 "Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)" eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe Anlage).

Anlage 1 Satzung über die Veränderungssperre
Anlage 2 Geltungsbereich

(2 Seiten)
(1 Seite)

**Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1
„Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“
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 am die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Am 01.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ beschlossen.

Die Planungsabsichten für dieses Gebiet wurden im Aufstellungsbeschluss formuliert. Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 9/3, 9/4 (teilweise) und 81 der Flur 3 der Gemarkung Marquardt und die Flurstücke 145 (teilweise), 147 (teilweise), 27/95 (teilweise), 27/97 (teilweise), 36/7 (teilweise), 36/8 und 150 in der Flur 1 der Gemarkung Paaren und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 36/8 der Flur 1 Gemarkung Paaren und in deren östlicher Verlängerung (49 m) durch die südliche Grenze des Flurstücks 9/3 der Flur 3, Gemarkung Marquardt, dann in nördlicher Verlängerung (171 m) bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 145 der Flur 1 Gemarkung Paaren, dann entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 145 und 147 der Flur 1 Gemarkung Paaren in östlicher Richtung (77 m), dann entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 147 und 27/97 der Flur 1 Gemarkung Paaren und die nördliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 81 und in deren westlicher Verlängerung (85 m) die südliche Grenze des Flurstücks 9/4 sowie durch Versprung in Richtung Norden (53 m) und dann in westlicher Richtung (86 m) bis an die westliche Grenze des Flurstücks 9/4 der Flur 3 Gemarkung Marquardt,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 81 der Flur 3, Gemarkung Marquardt,

im Westen: teilweise durch die westliche Grenze des Flurstücks 9/4 und teilweise durch die westliche Grenze des Flurstücks 9/3 der Flur 3 Gemarkung Marquardt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einer Karte zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 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

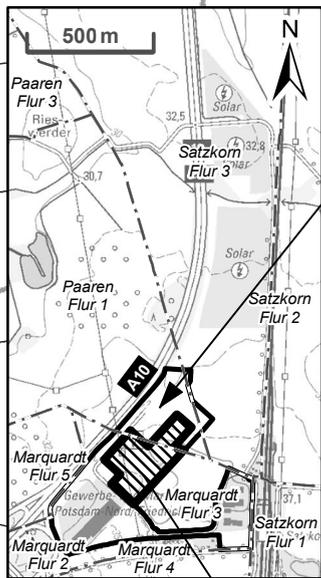
- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der 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

Mike Schubert

Der Oberbürgermeister

Anlage zur Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 156-1
"Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)"



Bebauungsplan Nr. 156-1

Satzkorn
Flur-3

Paaren
Flur 1

Autobahn A10

Am Friedrichspark

Marquardt
Flur 3

Gewerbe-
Marktze

