



Betreff:

öffentlich

Vorkaufssatzung Innerstädtische Entlastungsstraße

Erstellungsdatum 09.04.2003

Eingang 02: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.06.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für die bebauten und unbebauten Grundstücke im Gebiet der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme „Verlängerung der Innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES)“ wird die Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 (1) S.1 Nr. 2 BauGB erlassen (s. Anlage).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Diese Satzung entfaltet unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen, die zu einer Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln der Stadt führen Sie stellt eine Sicherungsmaßnahme dar und bildet die rechtliche Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadtverwaltung.

Da diese gekoppelt ist an den Zeitpunkt des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen zwischen Dritten, kann eine verbindliche Einschätzung über den voraussichtlichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Höhe des dann erforderlichen Kaufpreises nicht erfolgen. Die theoretisch anfallenden Kosten betragen insgesamt ca. 2,66 Mill. EUR und bewegen sich zwischen 250, - und 925.000, - EUR je Grundstück. Allerdings ist ein solcher Betrag in der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung bislang nicht vorgesehen, sodass für den Fall, dass vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird, entsprechende Umschichtungen im Vermögenshaushalt vorzunehmen wären. Die Finanzierung erfolgt dann als außerplanmäßige Ausgabe aus Investitionsmitteln des Straßenbaus. Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Haushaltssatzung und des Investitionsprogramms des entsprechenden Haushaltsjahres.

Der Relativierung der zu erwartenden Kosten dienen folgende Hinweise:

1. wenn die ISES gebaut wird, müssen die Grunderwerbskosten ohnehin von der Stadt aufgebracht werden, der Grunderwerb im Zuge der Bauausführung kann aber erst auf der Basis des Planfeststellungsbeschlusses erfolgen, d.h. nicht vor 2010;
2. bei einigen Grundstücken ist ein Verkauf durch die jetzigen Eigentümer an Dritte sehr unwahrscheinlich (z.B. Landesliegenschaften), trotzdem sollte zur Absicherung die Satzung diese Flächen mit beinhalten;
3. Es ist sicher, dass die Grundstücke nicht alle innerhalb der nächsten Jahre verkauft werden, realistisch kann man von Null bis max. der Hälfte der Gesamtsumme ausgehen;
4. bei Verkäufen kann versucht werden, durch Erwerb nur der für die ISES notwendigen Teilfläche durch die Stadt, Kosten zu minimieren;

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

SATZUNG

über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts an bebauten und unbebauten Grundstücken im Gebiet der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme „Verlängerung der Innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES)“ der Landeshauptstadt Potsdam (Vorkaufssatzung Innerstädtische Entlastungsstraße) vom

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 04.06.2003 gemäß

- § 5 der Gemeindeverordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I, S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. I, S. 298)
- § 25 Abs.1 Nr.2 und Abs.2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Staatsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG VerträändG) vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) beschlossen:

§ 1

Städtebauliche Maßnahme

Zur Begründung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im November 2001 von der Stadtverwaltung der Stadt Potsdam eine „Variantenuntersuchung zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur im Bereich der südlichen Innenstadt von Potsdam“ (kurz: Machbarkeitsstudie ISES-Verlängerung) der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 7.11.2001 (DS 01/SVV/0648), dass unter bestimmten Voraussetzungen die Varianten 2a oder 3a der Machbarkeitsstudie für einen ISES-Weiterbau in Betracht kommen. Eine endgültige Entscheidung über die Notwendigkeit der Maßnahme und die zu realisierende Variante wird aber erst mit Beginn des Planfeststellungsverfahrens getroffen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Potsdam:

Flur 23, Flurstücke 707/1, 708/5, 708/9, 715/1, 715/2, 719/2, 720, 871, 874/21, 1031, 1053, 1147, 1148,

Flur 25, Flurstücke 571, 575.

Eine detaillierte Darstellung des geplanten Verlaufes der ISES und der betroffenen Grundstücke auf zwei Lageplänen im Maßstab 1:1000 und einem Detailauszug im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Landeshauptstadt Potsdam steht in dem in § 2 genannten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 4

Rechte und Pflichten

Die Eigentümer/innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen (§ 28 Abs. 1 BauGB).

§ 5
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

Potsdam, den

Birgit Müller
Vorsitzende der Stadt-
verordnetenversammlung

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Begründung zur Vorkaufssatzung „Innerstädtische Entlastungsstraße“ (ISES)

zu § 1 der Satzung

Zum Erreichen der städtebaulichen Ziele für die Potsdamer Innenstadt soll diese weitgehend vom Kfz-Verkehr befreit werden. Aus diesem Grund wird von der Stadt die bauliche Realisierung der ISES zwischen Heinrich-Mann-Allee und Zeppelinstraße soweit planerisch vorbereitet, dass im Bedarfsfall eine möglichst kurzfristige Realisierung erfolgen kann.

Da die ISES-Trasse zum großen Teil auf nichtstädtischen Grundstücken verlaufen wird, ist zum gegebenen Zeitpunkt ein entsprechender Grunderwerb durch die Stadt erforderlich. Für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme kommen keine anderen Lösungen, insbesondere solche, bei denen überwiegend auf städtische Flächen zurückgegriffen werden kann, in Betracht.

Um bei aktuellen Verkäufen von betroffenen Grundstücken gegenüber dem Käufer ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25, Abs.1, Nr. 2 des Baugesetzbuches in der z. Zt. gültigen Fassung wahrnehmen zu können, muß dafür eine Satzung über ein Vorkaufsrecht erlassen werden.

Zu § 2 der Satzung

Der in dieser Planungsphase für den Grunderwerb zu berücksichtigende räumliche Geltungsbereich basiert auf der Maximalvariante mit 4-streifiger ISES zwischen der Heinrich-Mann-Allee (Eisenbahnbrücke) und der Zeppelinstraße (Einmündung gegenüber Nansenstraße) auf der Nordseite des Bahndammes (Variante 3a der Machbarkeitsstudie ISES-Verlängerung). Die im Lageplan dargestellte äußere Begrenzungslinie beinhaltet alle Flurstücke, die von der ISES bzw. deren Nebenanlagen und Böschung teilweise oder ganz in Anspruch genommen werden. Die betroffenen Flurstücke sind im Satzungstext aufgelistet, eine tabellarische Übersicht mit Angaben zu Größe, Nutzung, Eigentümer und eingeschätztem Verkehrswert liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Ausgenommen sind städtische Flurstücke, Wasserflächen sowie Bahnbetriebs- und Böschungflächen der DB AG. Mit der DB AG wird im Vorfeld einer weiteren Planung der Trassenverlauf und die erforderliche Grundstücksinanspruchnahme abgestimmt.

Zu § 3 der Satzung

Da die Gründe für die Wahrnehmung eines **allgemeinen** Vorkaufsrechtes der Stadt Potsdam nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BauGB auf die Maßnahme „Verlängerung der ISES“ nicht zutreffen, ist es nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich per Satzung ein **besonderes** Vorkaufsrecht zu erlangen.

finanzielle Auswirkungen

Diese Satzung entfaltet unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen, die zu einer Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln der Stadt führen. Sie bildet jedoch die planungsrechtliche Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bereich Liegenschaftsmanagement. Da diese gekoppelt ist an den Zeitpunkt des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen zwischen Dritten, kann eine verbindliche Einschätzung über den voraussichtlichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Höhe des dann erforderlichen Kaufpreises nicht erfolgen.

Für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt die Finanzierung als außerplanmäßige Ausgabe, die Deckungsquelle sind Investitionsmittel des Straßenbaus.

Anlage 1 der Begründung der Vorkaufssatzung „Innerstädtische Entlastungsstraße“ – 1 Seite

einschl. 1 Übersichtsplan Maßstab 1:5000