



**Betreff:**

öffentlich

**Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: erneute Aktualisierung der Prioritätenfestlegung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	04.08.2006
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
30.08.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
05.09.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/059/2) getroffenen Festlegungen und nachfolgender Beschlüsse zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung wird für die Jahre 2006 bis 2007 die in der Anlage 1 dargestellte Kurzübersicht über die Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung beschlossen.
- Entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 getroffenen Festlegungen zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (06/SVV/487) wird entschieden, dass die in Anlage 1 in den Prioritäten 1 I und 2 I (Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung) als Bauleitplanverfahren im Interesse Privater gekennzeichneten Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen. Deren Fortführung soll gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung davon abhängig gemacht werden, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von den Dritten, in deren hauptsächlichem Interesse das jeweilige Bauleitplanverfahren liegt, vertraglich übernommen werden.

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.)

Die vorgeschlagene Entscheidung hat positive Auswirkungen für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Sie generiert Einnahmen für Leistungen, die bislang in Form von Personal- und Sachkosten aus Eigenmitteln der Stadt finanziert wurden, jedoch aufgrund geschaffener Baurechte wirtschaftlich in erster Linie Dritten zugute kommen.

Die (als Kostenerstattung zweckgebundenen) Einnahmen können zugleich dazu dienen, die Bearbeitungskapazitäten in der verbindlichen Bauleitplanung zu erhöhen, ohne dass dies mit einer zusätzlichen Belastung des Haushaltes der Landeshauptstadt Potsdam verbunden ist.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

## **Begründung:**

### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Begründung (4 S.)
- Kurzübersicht: Festlegung der Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (2006/2007) (Anlage 1, 5 S.).

### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat zuletzt mit Beschlussfassung vom 05. April 2006 (06/SVV/139) über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung entschieden. Darin waren in der Prioritätenstufe 1 (Aktuelles Arbeitsprogramm) insgesamt 12 Bauleitplanverfahren festgelegt worden, die zwischenzeitlich bereits mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft gesetzt und schlussdokumentiert worden sind.

Der Stadtverordnetenversammlung liegt zu ihrer Beschlussfassung nach Bestätigung in den Fachausschüssen die Beschlussvorlage „Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter“ (06/SVV/487) vor, mit der die Möglichkeiten der Erstattung von Verwaltungsaufwendungen in dem dort dargestellten Umfang genutzt werden können. Darin ist unter Position 3 festgelegt, dass für die laufenden Bauleitplanverfahren mit der nächsten Entscheidung über die Prioritäten in der Verbindlichen Bauleitplanung darüber zu entscheiden ist, welche Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen. Denn deren Fortführung soll davon abhängig gemacht werden, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von den Dritten, in deren hauptsächlichem Interesse das jeweilige Bauleitplanverfahren liegt, vertraglich übernommen werden.

### **Gegenstand der Beschlussvorlage**

Die hier zur Beschlussfassung vorgeschlagene erneute Aktualisierung der Prioritätenfestlegung für die Verbindliche Bauleitplanung fußt auf einer Einstufung der in Priorität 1 und 2 zur Bestätigung vorgeschlagenen Verfahren auf der Grundlage des bestehenden Produktkatalogs, der für den Bereich Verbindliche Bauleitplanung aus den Produkten „Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung“ und „Pläne und Satzungen zur städtebaulichen Qualitätssicherung“ besteht (s. Anlage 1). Dementsprechend sind in der Prioritätenstufe 1 unter dem Kurztitel „Priorität 1 I“ all diejenigen Verfahren aufgenommen worden, zu denen eine Aufnahme in das aktuelle Arbeitsprogramm vorgeschlagen wird und die zugleich der Vorbereitung von baulichen Investitionen dienen. Unter dem Kurztitel „Priorität 1 Q“ sind diejenigen Verfahren aufgeführt, die ebenfalls in das aktuelle Arbeitsprogramm aufgenommen werden sollen und die zugleich der Sicherung von städtebaulichen Qualitäten dienen bzw. deren Durchführung zumindest nicht der Vorbereitung von baulichen Investitionen dient. Analog erfolgt auch in der Prioritätenstufe 2 eine Aufteilung unter dem Kurztitel „Priorität 2 I“ für die zur kurz- und mittelfristigen Wiederaufnahme vorgeschlagenen Verfahren, die der Vorbereitung von baulichen Investitionen dienen, und dem Kurztitel „Priorität 2 Q“ für die ebenfalls zur kurz- und mittelfristigen Wiederaufnahme empfohlenen Verfahren, die der Sicherung von städtebaulichen Qualitäten dienen.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass entsprechend der bisherigen Schwerpunktsetzung der Stadtverordnetenversammlung mit den in Priorität 1 verankerten Bauleitplanverfahren der Umfang an den investitionsvorbereitenden Planverfahren (hier insgesamt 12 Planungen) im Verhältnis zu den qualitätssichernden Bauleitplanungen (hier insgesamt 20 Planungen) eine in etwa gleich große Gewichtung erfährt.

Der bisherigen Prioritäteneinstufung lag noch der Ansatz zugrunde, dass bei den gegebenen Personalkapazitäten von 5,5 Planstellen und einem Umfang von höchstens 4 bis 5 zeitgleich durch eine Planstelle durchzuführende Bauleitplanverfahren ein rechnerisches Gesamtvolumen von maximal 27,5 Planverfahren gleichzeitig in Priorität 1 im aktuellen Arbeitsprogramm bearbeitet werden kann. Mit der hier vorgeschlagenen Neufestlegung ergibt sich jedoch durch die Möglichkeit der externen Finanzierung von Verwaltungsaufwendungen aus Planverfahren der Priorität 1 I ein

zusätzliches Kontingent für die Personalkosten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung aus der eingerichteten Haushaltsstelle „Personalkosten für investitionsbezogene Bauleitplanverfahren“, aus der heraus die Verwaltung auch über Personalleasing befristet Personal binden kann. Auf diese Weise kann mit der nachfolgend beschriebenen Regelung bei Inanspruchnahme der 5,5 internen Planstellen und Beschränkung der Planverfahren der Prioritätenstufe 1 Q auf ein Volumen deutlich unter 27,5 Planverfahren durch die Aufnahme von Planverfahren der Prioritätenstufe 1 I, die im wirtschaftlichen Interesse Privater liegen und aus denen heraus Personalkosten der Verwaltung finanziert werden können, ein entsprechendes Kontingent an Planverfahren der Prioritätenstufe 1 I für im öffentlichen Interesse liegende Planungen bereitgestellt werden.

Unter den in Priorität 1 I und 2 I aufgeführten **investitionsvorbereitenden Planverfahren** ist im rechten Teil gekennzeichnet, ob das jeweilige Planverfahren hauptsächlich im öffentlichen Interesse liegt (dies ist durch die Kennzeichnung „öff.l.“ dargestellt) oder ob es hauptsächlich im (wirtschaftlichen) Interesse Privater liegt (dies ist durch die Kennzeichnung „priv.l.“ beschrieben). Als investitionsvorbereitende Planverfahren, die **hauptsächlich im öffentlichen Interesse** liegen, werden daher in der **Prioritätenstufe 1 I** vorgeschlagen

- der Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“, mit dem für die überwiegend im Eigentum des Landes Brandenburg liegenden Flächen die städtebauliche (Vorrats-)Entwicklung für die Ansiedlung eines gewerblichen Großbetriebes vorbereitet werden soll
- die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“ für den Teilbereich Leistikowstraße 1, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Gebäudesubstanz als Gedenkstätte geschaffen werden sollen
- der Bebauungsplan Nr. 96 „Brandenburgisches Landeshauptarchiv auf dem Windmühlenberg“, mit dem die Erweiterung der bestehenden Baulichkeiten des Landeshauptarchivs planungsrechtlich vorbereitet werden soll, damit die derzeit genutzten Flächen in der Orangerie des Parks Sanssouci für eine Rekonstruktion frei werden
- der Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“, der der Ansiedlung von wissenschafts- und forschungsnahen gewerblichen Einrichtungen und damit der Stärkung des Wissenschaftsstandortes Potsdam dienen soll sowie
- der Bebauungsplan Nr. 8 „Sport- und Freizeitzentrum“ (Neu Fahrland), der nach aktualisiertem Konzept im wesentlichen der Vorbereitung öffentlicher Investitionen dienen soll.

Als investitionsvorbereitende Planverfahren, die **hauptsächlich im Interesse Privater** liegen, werden in der **Prioritätenstufe 1 I** vorgeschlagen

- die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ im Teilbereich Nuthewinkel, mit der auf Initiative des Eigentümers eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll als Ausgangsbasis für eine Verbesserung der Vermarktbarkeit der in diesem Gebiet liegenden Grundstücke
- der Bebauungsplan Nr. 8 C „Seepromenade 10-12“ (Groß Glienicke), der die im Zuge des Grundstückstausches mit der Gemeinde seinerzeit vereinbarten Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 8 umsetzen soll und somit dem Eigentümer eine zusätzliche Bebaubarkeit und damit Vermarktbarkeit verschaffen soll
- der Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ (Groß Glienicke), mit dem die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung zugunsten von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen in diesem Areal geschaffen werden sollen und damit die Basis für die angestrebte Grundstücksentwicklung geschaffen werden soll
- der Bebauungsplan Nr. 106 „An der Hauptstraße/Haseleck“ (Marquardt), mit dem die Entwicklung zu einem Wohngebiet als Grundlage für die Vermarktung des Eigentümers vorbereitet werden soll
- der Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (Fahrland), der der städtebaulichen Entwicklung der bestehenden Kasernenbrache zu einem fußballbezogenen Themenpark dienen soll und damit Investitionsmaßnahmen der Projektträgerseite ermöglichen soll
- der Bebauungsplan Nr. 5 „Ortszentrum Insel“ (Neu Fahrland), der ebenfalls der städtebaulichen Entwicklung dieses Areals zugunsten von Wohnnutzungen und ergänzender gewerblicher Einrichtungen als Ausgangspunkt für die weitere Grundstücksvermarktung des Eigentümers dienen soll sowie
- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Horstweg/An der Alten Zauche“, zu dem der Stadtverordnetenversammlung eine Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss vorliegt, in der aufgrund der Absicht des Vorhabenträgers, einen Lebensmittelmarkt mit Getränkehandel

zu errichten, das Bauleitplanverfahren als hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse dieses Investors zur Bestätigung vorgeschlagen wird.

Für die in der **Prioritätenstufe 2 I** als investitionsvorbereitende Planverfahren eingestuften Verfahren wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ wegen des außerordentlichen Interesses der Stadt an einer unter den Eigentümern abgestimmten Entwicklung der Speicherstadt zu einem hochwertigen Gebiet mit Nutzungen, die nur an diesem Standort angesiedelt werden sollen, als **hauptsächlich im öffentlichen Interesse** liegende Planung eingestuft.

Die weiteren in der Prioritätenstufe 2 I als investitionsvorbereitende Planverfahren eingestuften Planungen werden wegen des dem Verfahren zugrundeliegenden Eigentümerinteresses an der Entwicklung und Vermarktung seiner im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke als **hauptsächlich im Interesse Privater** liegende Planungen eingestuft.

Mit der hier vorgeschlagenen Einstufung kann dann für die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegenden Bauleitplanverfahren die mit der Beschlussfassung zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (06/SVV/487) verbundene Festlegung umgesetzt werden, nach der die Fortführung dieser Verfahren davon abhängig gemacht werden soll, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von diesen Dritten vertraglich übernommen werden.

Zur **Neuaufnahme in Priorität 1 I** werden diejenigen Verfahren vorgeschlagen, die aus der bisherigen Priorität 2 aufgrund der Zügigkeit der Projektbeteiligten nunmehr einen solchen Stand erreicht haben, dass eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 I sinnvoll erscheint. Dies betrifft die in Anlage 1 mit Fettdruck hervorgehobenen, bereits zuvor erwähnten Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ im Teilbereich Nuthewinkel, zum Bebauungsplan Nr. 96 „Brandenburgisches Landeshauptarchiv auf dem Windmühlenberg“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 8 C „Seepromenade 10-12“ (Groß Glienicke).

Unter den in **Priorität 1 Q** aufgeführten **qualitätssichernden Planverfahren** sind zunächst verschiedene Verfahren zur **Fortführung von Bebauungsplänen** aufgeführt, die bereits in der jüngsten Prioritätenfestlegung durch Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 05.04.2006 eine Einstufung in Priorität 1 erfahren haben. Neu in Priorität 1 Q aufgenommen werden soll ein noch in Vorbereitung befindliches Bebauungsplanverfahren zur Herbeiführung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich der Uferzone am Sacrower See. Weiterhin sind in dieser Prioritätenstufe 1 Q nun all diejenigen Bauleitplanverfahren zur Bestätigung vorgeschlagen, zu denen bereits der Satzungsbeschluss gefasst worden ist, die Planung bereits realisiert wurde, die Schlussbekanntmachung der Satzung mit der bisherigen Einstufung in Priorität 3 jedoch noch nicht erfolgt ist. Aufgrund der Bedeutung, die diesem Sachverhalt durch die Stadtverordnetenversammlung beigemessen wird, schlägt die Verwaltung daher die Aufnahme der hierfür notwendigen **Aufhebungsverfahren** in die Prioritätenstufe 1 Q vor (vergleiche hierzu den im August im Beratungsgang befindlichen Antrag „Aufstellung von B-Plänen als Satzung“, Drucksache 06/SVV/0432 sowie die Mitteilungsvorlage der Verwaltung „Bauleitplanerische Satzungsbeschlüsse ohne Inkrafttreten durch Schlussbekanntmachung“, Drucksache 06/SVV/0566).

Zur **Neuaufnahme in Priorität 1 Q** werden daher neben dem noch in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanverfahren für die Uferzone am Sacrower See im einzelnen Aufhebungsverfahren zu folgenden Bauleitplanungen vorgeschlagen:

- Bebauungsplan Nr. 6 „Kinderklinik Kartzow“ (Fahrland)
- Bebauungsplan Nr. 7 „Berufsausbildungszentrum“ (Fahrland)
- Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet 1“ (Satzkorn)
- Bebauungsplan Nr. 5 Reiterhof (Uetz-Paaren)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Berufsbildungswerk Oberlinhaus“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „84 WE“ (Eiche)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „153 WE“ (Eiche)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Landesinvestitionsbank“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Alfred-Wegener-Institut“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Werner-Alfred-Bad“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 „Bau- und Heimwerkermarkt Fritz-Zubeil-Straße“
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Wiesenrand“ (Neu Fahrland).

In der **Prioritätenstufe 2 Q** sind als qualitätssichernde Planverfahren für die kurz- und mittelfristige Wiederaufnahme neben dem bislang schon in Priorität 2 verankerten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 „Industriegebiet Potsdam-Süd“, mit dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft erreicht werden soll, neu aufgenommen die vorgesehene Dorfentwicklungsplanung Kartzow, mit der die planerischen Voraussetzungen für Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Dorfes als wichtige flankierende Investitionen zur beabsichtigten Wiedernutzung des Schlosses Kartzow geklärt werden sollen und für deren Erarbeitung Fördermittel des Landes Brandenburg für das Jahr 2007 beantragt worden sind, sowie außerdem die erforderliche systematische Überprüfung sämtlicher in Priorität 3 verankerten Aufstellungsbeschlüsse zu Bauleitplanungen, auf deren Grundlage der Stadtverordnetenversammlung ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet werden soll, welche Planverfahren künftig noch weitergeführt werden sollen und welche anderen Bauleitplanungen stattdessen aufgehoben werden sollen.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern die Stadtverordnetenversammlung dem Vorschlag der Verwaltung folgt, können die in Anlage 1 aufgeführten Planverfahren in erneuter Aktualisierung der Prioritätenfestlegung für die im Bereich Verbindliche Bauleitplanung durchzuführenden Bauleitplanverfahren für die Jahre 2006 bis 2007 beschlossen werden. Bei Bestätigung der Beschlussempfehlung der Verwaltung können außerdem diejenigen Bauleitplanverfahren festgelegt werden, die als hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegend eingestuft werden.

Anlage:

Anlage 1 Kurzübersicht: Festlegung der Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung  
(2006/2007) 5 Seiten