

Protokollauszug

aus der
22. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
vom 13.10.2015

öffentlich

**Top 4.4 Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" Teilbereich Leipziger Straße / Am Havelblick
15/SVV/0657
geändert beschlossen**

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) verweist eingehend auf ein geringfügiges Korrekturerfordernis. Im § 2, letzter Satz der Satzung steht, „Der räumliche Geltungsbereich ist in einer Karte im Originalmaßstab 1:2000 zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage Bestandteil dieser Satzung.“. Die Maßstabangabe ist leider falsch, von daher bittet sie die Worte „im Originalmaßstab 1:2000“ zu streichen.

Frau Holtkamp berichtet dass es einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Leipziger Straße 64 gibt, welcher den Zielen der Planung entgegen steht, da diese Fläche im bisherigen Entwurf des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden ist. Aus diesem Grunde wurde der Bauantrag am 18.12.2014 gemäß § 15 (1) BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurück gestellt. Zur Sicherung der planerischen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam empfiehlt die Verwaltung eine Veränderungssperre zu erlassen, um die Umsetzung des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ und die städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht infrage zu stellen. Die Verwaltung hat sich bemüht im Kontakt mit dem Antragsteller nach einer Lösung zu suchen. Jedoch ist dies bisher nicht gelungen. Die Verwaltung beabsichtigt voraussichtlich Anfang 2016 einen erneuten Entwurf zur Auslegung zu bringen, welcher auch diesen Standort berücksichtigen wird. Frau Holtkamp macht aufmerksam, dass die Veränderungssperre bis zum 18.12.2015 rechtskräftig sein müsse. Dafür wäre die Beschlussfassung in der Novembersitzung der Stadtverordnetenversammlung erforderlich, damit die Veröffentlichung in das Amtsblatt Ende November 2015 kommt. Eine Beschlussfassung in der STVV im Dezember würde nicht mehr das reguläre Amtsblatt erreichen und würde die Ausfertigung eines Sonder-Amtsblattes erfordern.

Von einzelnen Ausschussmitgliedern wird kritisiert, dass die Vorlage erst zu einem so späten Zeitpunkt vorgelegt worden ist. Aufgrund der Tatsache, dass in diesem Monat aufgrund der Ferienzeit nur eine Ausschusssitzung stattfindet würde ein Druck aufgemacht werden, der nicht notwendig gewesen wäre.

Herr Goetzmann äußert bzgl. der vorgebrachten Kritik, dass die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung mit ausgesprochen engen Fristen versehen sind. Nach § 15 BauGB ist die Zurückstellung eines Baugesuches für 12 Monate möglich. Die Veränderungssperre ist nach dem Gesetz so ausgestattet, dass die Möglichkeit besteht, die planerische Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung während der Dauer des Bebauungsplanverfahrens zu Ende zu bekommen. Von daher kann sie über den Zeitraum von 2 Jahren erlassen werden und ist um 1 Jahr verlängerbar und nochmals um 1 Jahr, wenn besondere Umstände dies erfordern. Für die Durch-

führung eines Bauleitplanverfahrens werden zwischen dreieinhalb und viereinhalb Jahren benötigt. Wenn ein Bauvorhaben den Zielen, die die STVV beschlossen hat, widerspricht, so ist in jedem Fall als erstes Instrument die Zurückstellung zu wählen.

Die Vorlage ist nach Auffassung verschiedener Ausschussmitglieder so rechtzeitig in die STVV einzureichen, dass unter Berücksichtigung einer Sitzungsrunde die Ausschussberatung, die abschließende Behandlung in der nachfolgenden StVV und die reguläre Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt möglich ist.

Wichtig ist die Unterscheidung der zu wählenden Instrumente, also der Zurückstellung von Baugesuchen und der Veränderungssperre als Instrumentarium, die dem Schutz der bauleitplanerischen Entscheidungshoheit der Stadtverordnetenversammlung während der Dauer des Planverfahrens dienen, und dem Bebauungsplan unmittelbar, über dessen Inhalte die Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsverfahren entscheidet und hier auch die Beurteilung verwaltungsseitig entwickelter planerischer Kompromisse vornimmt.

Herr Goetzmann bestätigt, dass mit dem Bauherren verschiedene Gespräche geführt worden sind, die bisher noch zu keinem Einvernehmen geführt haben. Anhand der Karte erklärt Herr Goetzmann auf Nachfrage die Eigentumsituation und, beschreibt kurz die Differenzen zum bisherigen Planungsstand und stellt dar, dass Lösungsmöglichkeiten geprüft werden, eine höhere bauliche Nutzung des Grundstücks zu erreichen.

Herr Kirsch spricht sich dafür aus der Veränderungssperre zuzustimmen, um kein Baurecht zu schaffen und so einem Rechtsanspruch und ggf. einer Klageerhebung zu entgehen. Einer Schaffung von Tatsachen durch Verstreichen der Frist sollte entgegen gewirkt werden.

Nach weiterer Diskussion macht Herr Goetzmann deutlich, dass eine Veränderungssperre wenn gewollt, auch für einen kürzeren Zeitraum erlassen werden könne. Jedoch käme dies einer Selbstbeschneidung des Entscheidungsspielraumes der Stadtverordnetenversammlung gleich. Er erläutert dies an folgendem Beispiel: Wenn die Veränderungssperre 2 Monate vor Beendigung des Bebauungsplanverfahrens ausläuft, hätte der Antragsteller während dieser 2 Monate einen Anspruch auf (positive) Entscheidung zu seinem Bauantrag. Von daher empfiehlt die Verwaltung, der Stadtverordnetenversammlung so viel Entscheidungsspielraum wie möglich bis zum Ende des Verfahrens zu sichern. Dies hat nicht zur Folge, dass das Bauvorhaben erst beschieden werden kann, wenn die Veränderungssperre abgelaufen ist. In dem Augenblick, wo sich das Vorhaben mit den ggf. veränderten Zielen deckt, kann planungsrechtlich die Genehmigung beschieden werden. Darauf habe der Antragsteller einen Anspruch.

Herr Heuer bittet die Aussage von Frau Holtkamp bereits im Januar 2016 mit einer Lösung zur Sicherung der Durchwegung zum Abschluss kommen und einen geänderten Entwurf des Bebauungsplans der Stadtverordnetenversammlung vorlegen zu wollen, im Protokoll festzuhalten.

Herr Jäkel unterstützt den Erlass einer Veränderungssperre. Er kann sich den Tausch von Flächen vorstellen bei Erhalt der öffentlichen Durchwegung und Festsetzung der geplanten Grünfläche räumlich verschoben an Stelle einer anderen bisher geplanten Baufläche.

Herr Tomczak schlägt um künftig der Diskussion im Ausschuss mehr Spielraum zu geben vor, den Zeitraum der Einbringung einer Veränderungssperre so rechtzeitig vorzubereiten, dass eine Behandlung in zwei aufeinander folgenden SBV-Ausschuss-Sitzungen möglich ist, aber gleichwohl die Sperrwirkung nicht verfrüht eintreten zu lassen.

Herr Goetzmann greift den Vorschlag auf die Vorlagen künftig nicht fristverkürzend einzubringen (datierte Fixierung des Inkrafttretens der Satzung), so dass zumindest die Befassung in zwei Ausschusssitzungen ermöglicht wird. Hierzu wird aus den Reihen der Ausschussmitglieder Zustimmung signalisiert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Leipziger Straße /Am Havelblick gemäß § 14 BauGB (gemäß Anlage).

einschl. Streichung der Worte „im Originalmaßstab 1:2000“ im § 2, letzten Satz der Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	1