

Protokollauszug

aus der
98. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 08.04.2014

öffentlich

Top 3.6 Bebauungsplan Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord"

Die Tagesordnungspunkte 3.6.1 bis 3.6.4. werden gemeinsam behandelt.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlagen ein (sh. detaillierte Erläuterungen in der Mitteilungsvorlage TOP 3.6.2.). Zusätzlich macht Frau Holtkamp aufmerksam, dass die Flächen südlich vom Concordiaweg noch einer Prüfung unterzogen werden.

Folgende Rederechte werden gewährt:

Frau Tietz (für den Vorstand des Kleingartenverbandes Glienicker Winkel) spricht sich für den Erhalt als ganzheitliche Kleingartenanlage aus und unterstellt der Verwaltung falsche Planzeichnungen.

Herrn Hirsack (für die Kleingartenanlage Babelsberg 1912) hält die Angaben im B-Plan Nr. 122 für zu oberflächlich und hält Ausbaumaßnahmen für die Ver- und Entsorgung sowie für einen Begegnungsverkehr nicht für erforderlich. Zudem sollten die Erschließungskosten so gering wie möglich gehalten werden.

Herrn Zilch (als Vertreter der Erbengemeinschaft v. Flächeneigentümern) äußert bedauernd, dass es bisher wenig Kontakt mit der Erbengemeinschaft gegeben hat und schließt sich den Äußerungen der Verwaltung an. Er erklärt, dass alte Pächter in keiner Weise dort vertrieben werden sollen. Er bestätigt, dass die Mehrheit der Parzellen "Glienicker Winkel" dauerbewohnt sind und ergänzt, dass nicht beabsichtigt ist alte Pächter, die dort seit Jahren wohnen, zu kündigen. Der Pachtvertrag mit dem Kreisverband ist gekündigt worden, worauf ein Widerspruch erfolgt ist - hier wird es voraussichtlich eine gerichtliche Klärung geben. Sollte der Aufstellungsbeschluss durchgesetzt werden entsteht ein Planungsschaden, worauf ein entsprechender Entschädigungsanspruch gestellt wird.
Er empfiehlt sich vor Ort umzusehen.

Die Ausschussvorsitzende eröffnet die Diskussion.

Auf einzelne Rückfragen und Hinweise von Herrn Kirsch, Herrn Dr. Bauer und Herrn Krause geht Frau Möllendorf (Planungsrecht) erläuternd ein:

- derzeit gibt es im Bestand eine Reihe von dauergenutzten Häusern
- solange es dort wohngenutzte Häuser gibt, gelten diese als Wohnnutzung

- diese bilden einen Bebauungszusammenhang und ist damit als unbeplanter Innenbereich mit Baurecht nach § 34 BauGB zu beurteilen
- dies bedeutet, dass im Falle von Antragstellungen eine positive Bescheidung erfolgen müsse
- ob ein Grundstück zum Innenbereich oder Außenbereich gehört entscheidet sich vor Ort
- ein Planungsschaden für den Eigentümer entsteht durch die Wegnahme des Baurechtes aufgrund des Bebauungsplanes
- im Bereich des "Glienicke Winkel" wäre jedes Grundstück potentiell bebaubar

Herr Jäkel greift die Empfehlung der Kleingartenkommission vom Februar 2014 auf, die Kleingartenflächen zu erhalten, einschließlich der wohngenutzten Flächen. Dieser Beschluss sei einstimmig erfolgt.

Zum Verfahren schlägt Herr Jäkel vor, den TOP 3.6.4 Veränderungssperre heute mit einem positiven Votum zu versehen; die MV TOP 3.6.2 zur Kenntnis zu nehmen und den TOP 3.6.1 abzulehnen.

Zur Vorlage TOP 3.6.3 Aufteilung in die B-Plan-Gebiete Nr. 122-1 und 122-2 bestehe noch Diskussionsbedarf.

Herr Jäkel wiederholt nochmals, dass die Vorlage TOP 3.6.3. heute in 1. Lesung behandelt werden sollte, so dass eine neue Fassung zur 2. Lesung mit entsprechender Abbildung des Votums aus dem Kleingartenbeirat vorgelegt werden könnte und somit die Möglichkeit besteht, eine Beschlussfassung in der STVV im Mai 14 vorzunehmen.

Herr Heuer empfiehlt an den ursprünglichen Planungszielen festzuhalten.

Die Ausschussvorsitzende erinnert, dass diese Thematik seit Jahren zum wiederholten Male mit dem Ziel der Sicherung der Kleingartennutzung diskutiert worden ist, die sie ebenfalls unterstütze, jedoch könne sie sich auch den rechtlichen Argumenten der Verwaltung nicht verschließen.

Frau Hüneke stellt die Frage, ob der Bebauungsplan mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages die gegenwärtige Nutzung auf bestimmte Zeit sichern könne.

Herr Klipp berichtet, dass es eine intensive Befassung in der Beigeordnetenkonferenz gegeben habe, die diese hier vorgelegte Verfahrensweise gemeinsam festgelegt hat. Die Vorlage TOP 3.6.1 – der alte B-Plan mit Abtrennen des Glienicke Winkels – als alternative Darstellung zu 3.6.3.

Herr Klipp betont, dass von der Verwaltung nicht erwartet werden kann, ein Planwerk vorzulegen, bei dem ein Planungsschaden auf die Stadt zukommt.

Er empfiehlt die Vorlage TOP 3.6.3 auf den Weg zu bringen.

Herr Kirsch schlägt vor, die Veränderungssperre und die Vorlage TOP 3.6.3 zu beschließen mit einem 3seitigen Vertrag, so dass die jetzigen Nutzer lebenslanges Wohnrecht erhalten, der Kleingartengedanke weiter geführt und Planungsschaden vermieden wird.

Herr von Osten-Sacken geht auf die rechtliche Seite ein und bestätigt, dass die jetzt zulässige Nutzung entscheidend sei. Die Historie spielt hier keine Rolle.

Herr Klipp greift den Vorschlag von Herrn Kirsch auf. Hier stellt sich die Frage, ob eine Lösung im Sinne der Kleingärten mit öffentlich-rechtlichen Instrumenten oder eher mit privat-rechtlichen

Vereinbarungen gesichert werden könne. Dies wäre eine 2seitige Vereinbarung zwischen Eigentümerversorber und Nutzer.

Frau Hüneke stellt den Geschäftsordnungsantrag, alle TOP'e auf die nächste Sitzung zu vertagen, ohne dann nochmals im Detail auf das heute gesagte zu wiederholen.

Dagegen spricht Herr Jäkel – die TOP'e 3.6.1 und 3.6.4 könnten heute abgestimmt werden.

Dagegen spricht auch Herr Kirsch und plädiert nochmals für einen 3seitigen Vertrag zwischen Stadt, Eigentümer und Nutzern. Seines Erachtens wäre damit keine Veränderungssperre mehr erforderlich.

Abstimmungsergebnis des GO-Antrages: 4/7/0

Herr Heuer betont hinsichtlich der Anregung eines Abschlusses von privaten rechtlichen Vereinbarungen, dass diese - wenn sie vor Ort auf Interesse stoßen - erfolgen könnten.

Herr Jäkel bekräftigt, dass vorhandenes Dauerwohnrecht nicht in Frage stellt werden sollte. Er bittet nochmals um Ablehnung der DS TOP 3.6.1 und Annahme der DS TOP 3.6.4 sowie um Streichung eines Satzes in der Begründung.

Die Behandlung der DS TOP 3.6.3 empfiehlt er in der Hoffnung einer einvernehmlichen Lösung auf den nächsten SB-Ausschuss zu vertagen.

Die Ausschussvorsitzende bittet Herrn Jäkel diesen Antrag auf Änderung in der Begründung zu formulieren und entsprechend der Geschäftsordnung schriftlich vorzulegen.

Frau Holtkamp teilt mit, dass es sich hier um eine Formulierung handelt, die aus den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses übernommen worden ist und von daher keine Änderung im Nachgang möglich sei, ohne den Aufstellungsbeschluss zu ändern.

Nach kurzer Überlegung stellt Herr Jäkel diesen Antrag auf Änderung in der Begründung zur DS TOP 3.6.4. zurück.

Die einzelnen Drucksachen werden zur Abstimmung gestellt: