



Betreff: öffentlich
**Information zur Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 122
"Kleingärten Babelsberg-Nord"**

bezüglich
DS Nr.: 09/SVV/0943

Erstellungsdatum	17.03.2014
Eingang 922:	17.03.2014

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
02.04.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord" gefasst (DS 09/SVV/0943). Darin hat sie folgende Planungsziele festgelegt:

"Die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen sollen planungsrechtlich als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gesichert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser sind in die Gesamtanlage zu integrieren und in ihrer bestehenden Nutzung zu sichern. Dazu ist eine dauerhafte, rechtlich gesicherte Erschließung festzulegen.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan erarbeitet werden, der nur Festsetzungen zur Art der Nutzung und zur Erschließung trifft."

Mit Beschluss vom 07.12.2011 wurde der Geltungsbereich um die Flächen nördlich der Straße An der Sternwarte reduziert (DS 11/SVV/0754).

In ihrer Sitzung am 05.12.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, dem Vorschlag der Verwaltung zur weiteren Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Flächen zwischen der Straße An der Sternwarte und der südlichen Grenze der Kleingartensparte Glienicker Winkel nicht zu folgen (Ablehnung der Beschlussvorlage "Bebauungsplan Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord", Beschluss zur weiteren Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs", DS 12/SVV/0672).

Zur Sicherung der Planungsziele wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.06.2013 eine Veränderungssperre für den nördlichen Teil des Bebauungsplans erlassen (DS 13/SVV/0290). Damit sollte anlässlich zweier beantragter und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bauvorhaben, die den Planungszielen der Stadtverordnetenversammlung entgegen stehen, die Planung für einen Zeitraum von maximal 2 Jahren gesichert werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Die Mitteilungsvorlage entfaltet keine Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam. Nur für den Fall, dass ein Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicke Winkel" herbei geführt werden soll, wären damit folgende finanzielle Auswirkungen verbunden:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten:

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

Realisierungskosten:

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummern)
Entschädigung*:	ca. 1,5 Mio. EUR	51104
Grunderwerb:	ca. 244.000 EUR	5410003 / 0961400
Herstellung Erschließung:	ca. 902.000 EUR	5410003 / 0961400

Folgekosten

Die nach Realisierung der Planung zu erwartenden Folgekosten erstrecken sich auf die Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung werden angegeben mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in EUR	Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummer)
Verkehrsflächen BP 122-1	pro Jahr ca. 3.608 EUR	5410003 / 5221200

* Der unter „Entschädigung“ angegebene Betrag liegt im Bereich einer noch nicht abschließend zu bewertenden Spanne. Eine abschließende Bewertung kann erst während des dafür erforderlichen Verfahrens abgegeben werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass angesichts des zu erwartenden Zeithorizonts des Grundstückserwerbs, sich verändernder Grundstückszuschnitte und Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass jede Entschädigungssumme den individuellen Grundstücksgegebenheiten Rechnung tragen muss, die vorliegend angegebenen Werte nur verhältnismäßig grobe Schätzungen darstellen können.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

Diese Veränderungssperre ist mit ihrer amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 27.06.2013 in Kraft getreten.

Im September 2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse wird in Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung verwaltungsseitig eine Aufteilung des Geltungsbereichs in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren und die Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße /Concordiaweg" vorgeschlagen.

Diesem Vorschlag trägt die folgende Beschlussvorlage Rechnung, die parallel zu dieser Mitteilungsvorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorliegt:

Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“ – Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs, Fortführung als Bebauungsplan Nr.122-1 „Glienicke Winkel“ und Nr.122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“, Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 122-2

Für die Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicke Winkel" besteht seitens der Verwaltung eine deutliche Skepsis, ob die inhaltlichen Argumente insbesondere zum Entzug von Baurechten zugunsten von Kleingärten auch in zu erwartenden Auseinandersetzungen tragfähig sind. Zudem sind die aus der Planung resultierenden finanziellen Auswirkungen, insbesondere sog. „Planungsschaden“-Ansprüche von Eigentümern aus dem Entzug von bestehenden Baurechten weder im Haushalt noch in der Finanzplanung der Landeshauptstadt Potsdam abgedeckt. Das Entstehen dieser Ansprüche ist nicht auszuschließen, da sie, sofern für diese Teilfläche der Bebauungsplan mit den bisherigen Planungszielen fortgeführt wird, durch die Stadt nicht steuerbar sind.

Trotz der dargestellten erheblichen rechtlichen und finanziellen Risiken, die die Verwaltung mit einer Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Glienicke Winkels sieht, ist in Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan und des darin bekundeten Planungswillens der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf eines Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicke Winkel" mit Begründung erarbeitet worden.

Ein solcher Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung sind dieser Mitteilungsvorlage als Anlagen beigelegt.

Eine darauf fußende Beschlussempfehlung zu einer Fortführung des Planverfahrens kann jedoch nicht abgegeben werden. Die rechtlichen Risiken werden als kritisch bewertet, und die Abbildung der finanziellen Folgen in Haushalt und Finanzplanung ist angesichts der aktuell erkennbaren Belastungen nicht darstellbar.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung als rechtlich tragfähige und zugleich im Gesamtzusammenhang auch sachlich angemessene **Alternative**, auf die schon einmal diskutierte Reduzierung des Geltungsbereichs zurückzugehen. Dieser Weg würde den räumlich weit überwiegenden Bereich der heute tatsächlich als Kleingärten genutzten Flächen dauerhaft für diese Nutzung rechtlich sichern und lediglich für den räumlich eng begrenzten Bereich im Norden mit 20 Parzellen, die weit überwiegend durch aktuelle Dauerwohnnutzungen und Erholungsgärten geprägt ist und nur 2 Parzellen umfasst, die heute der Charakteristik einer Kleingartennutzung entsprechen, auf eine Rückentwicklung der baulichen Prägung verzichten.

Der Stadtverordnetenversammlung liegt zu diesem Zwecke folgende Beschlussvorlage vor:

Bebauungsplan Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“, Beschluss zur Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“

Sofern die Stadtverordnetenversammlung dennoch an den Planungszielen auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ festhält, bleibt auch weiterhin

die Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung erforderlich gehalten. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, ist eine Verlängerung der o.g. Veränderungssperre erforderlich.

Diesem Ziel trägt die folgende Beschlussvorlage Rechnung, die ebenfalls parallel zu dieser Mitteilungsvorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorliegt:

Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“, Teilbereich Glienicker Winkel

Sollten diese Planungsziele nicht mehr weiter verfolgt werden, kann jedoch auf eine Verlängerung der Veränderungssperre verzichtet werden.

Wenn entgegen der obigen alternativen Entscheidungsempfehlung der Verwaltung das Planverfahren 122 mit unveränderten Planungszielen auch für den nördlichen Teilbereich „Glienicker Winkel“ fortgeführt werden soll, so können die dieser Mitteilungsvorlage beigefügten Unterlagen (Bebauungsplan 122-1 „Glienicker Winkel“ und dazugehörige Begründung) als Anlage eines Antrages aus den Reihen der Stadtverordnetenversammlung verwendet werden, der formal korrekt folgende Ausprägung haben müsste:

„Bebauungsplan Nr. 122-1 “Glienicker Winkel“, Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicker Winkel" ist entsprechend der Darstellung in der Anlage 3 zu erweitern.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicker Winkel" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 2).“

Eine Beschlussfassung über den Entwurf dieses Bebauungsplans in der Stadtverordnetenversammlung im Mai 2014 ermöglicht den Abschluss dieses Planverfahrens noch vor Ablauf der individuellen Wirkung der Veränderungssperre, also vor dem 20.07.2015.

Die **Kleingartenkommission** hat in ihrer Sitzung am 18. Februar 2014 zu dem Bebauungsplan die Empfehlung ausgesprochen auf eine Darstellung von Bauflächen völlig zu verzichten. Diese Darstellung hatte die Verwaltung zur Realisierung des oben zitierten Planungszieles, der Integration und Sicherung des Dauerwohnens erarbeitet. Hierzu erklärten die anwesenden Stadtverordneten, dass damit nicht die dauerhafte Sicherung des Wohnens gemeint sei, sondern lediglich die Sicherung der Wohnnutzung für die jetzt dort Lebenden.

Die Kommission erklärte insgesamt, das tatsächliche Ziel für die Kleingartenanlage sei langfristig die Herstellung der Verhältnisse entsprechend den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, d.h. das Dauerwohnen soll grundsätzlich ausgeschlossen werden. In den gegenwärtig dauerbewohnten Gebäuden in der Kleingartenanlage sollen die jetzigen Nutzer, entsprechend der Übergangsregelung § 20a, Punkt 8 Bundeskleingartengesetz bis zu ihrem Lebensende wohnen dürfen. Danach soll das bestehende Gebäude rückgebaut werden und die jeweilige Parzelle mit der für Kleingärten maximal zulässigen Gebäudegröße bebaut werden.

Insofern reiche für die übergangsweise Sicherung der jetzigen Wohnnutzung die Bestimmung des Bundeskleingartengesetzes aus, eine Darstellung als Bauflächen sei nicht notwendig. Sie wird von der Kommission sogar als schädlich angesehen, weil die Darstellung als Baufläche es ermöglichen würde das jetzige Gebäude abzureißen und durch ein neues Einfamilienhaus zu ersetzen. Dies sei nicht im Interesse der Sicherung und Entwicklung der Kleingartenanlage.

Die Verwaltung sieht hierin, wenigstens für den Bereich des „Glienicker Winkels“, **eine weitere Verschärfung der Eingriffe in das Grundstückseigentum sowie des o.g. finanziellen Risikos**, da das jetzt bestehende Baurecht nach § 34 BauGB für weitere Parzellen aufgehoben würde und so für weitere Flächen Entschädigungsansprüche entstehen. Diese Einschätzung gründet sich auf die Feststellung, dass für die bestehenden Gebäude mit Wohnnutzung, sowie die Art der Nutzung des Grundstückes ein Bestandsschutz besteht und insofern der Bebauungsplan mit einer Festsetzung als Kleingartenfläche eine Entwertung des Grundstückes darstellen würde.

Die durch die Kleingartenkommission geforderte Verschärfung der Planungsziele in Richtung einer Rückentwicklung selbst der Parzellen, die derzeit mit einer

einfamilienhausartigen Dauerwohnnutzung belegt sind, ist in den von der Verwaltung erarbeiteten Unterlagen nicht abgebildet.

Hinweis zur Gliederung der Mitteilungsvorlage:

Der Mitteilungsvorlage sind folgende Anlagen beigefügt:

- | | |
|---|-------------|
| Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicke Winkel" | (1 Plan) |
| Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan | (57 Seiten) |
| Anlage 3: Erweiterung des Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 122-2 "Glienicke Winkel" | (1 Seite) |