



Betreff: öffentlich
**Information zur Umsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 122-1
"Glienicke Winkel"**

bezüglich
DS Nr.: 09/SVV/0943 i. V. mit DS 14/SVV/0259

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	21.08.2014
	Eingang 922:	21.08.2014
	4/46/462	

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
17.09.2014	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). Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan aufgeteilt in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren (DS 14/SVV/0259): Nr. 122-1 "Glienicke Winkel" und Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg". Zugleich wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2014 folgendes beschlossen:

6. *Die Verwaltung wird beauftragt, durch einen Mediator ein Mediationsverfahren zwischen Eigentümern und Nutzern der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ durchführen zu lassen.*
7. *Die Landeshauptstadt Potsdam strebt eine Städtebauliche Vereinbarung mit den Eigentümern und Nutzern der Flächen an, die sowohl dem Primärziel der Sicherung des jetzigen Nutzungsbestandes dient, aber gleichwohl einen Interessenausgleich zwischen Eigentümern und Nutzern berücksichtigt. Im Falle des Zustandekommens einer Städtebaulichen Vereinbarung ist zu prüfen, ob dann noch ein evidentes Planerfordernis besteht. Über das Ergebnis dieser Gespräche ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen im September 2014 zu informieren.*
8. *Sollte eine städtebauliche Vereinbarung bis September 2014 nicht erreicht werden, so ist zum Bebauungsplan 122-1 ein auslegungsreifer Bebauungsplanentwurf vorzulegen: Der Bebauungsplanentwurf ist als „Baukörperplan“ mit Festsetzung der jetzigen Bestandssituation als „Baufenster“ zu erstellen. Alle heute als Gärten genutzten Parzellen sind als solche dauerhaft festzusetzen.*

Mit der vorliegenden Mitteilungsvorlage teilt die Verwaltung mit, dass

- a) Das Mediationsverfahren zwar eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen werden konnte und demnach noch keine Ergebnisse vorliegen,
- b) Nach aktueller Einschätzung eine städtebauliche Vereinbarung erkennbar nicht bis September 2014 abgeschlossen werden wird und
- c) Der Auftrag zur Vorlage eines auslegungsreifen Bebauungsplans zwar erledigt wurde (siehe Anlagen 1 und 2), aber eine Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung nicht empfohlen werden kann.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

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:

Zu a und b) Mediationsverfahren und städtebauliche Vereinbarung

Unmittelbar nach Beschlussfassung vom 07.05.2014 hat die Verwaltung begonnen, das Mediationsverfahren einzuleiten. Für die Durchführung eines Mediationsverfahrens gelten bestimmte Regeln und Rahmenbedingungen, die im Mediationsgesetz bestimmt sind. Wichtigste Regel ist die Freiwilligkeit der Teilnehmer. Zunächst war die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer und Nutzer der Parzellen zu ermitteln, bevor ein Mediator benannt und das Verfahren offiziell beginnen konnte. Während die betroffenen Eigentümer sehr zügig ihr Einverständnis an der Durchführung des Mediationsverfahrens erklärt und auch Teilnahmeerklärungen bzw. entsprechende Vertretungsvollmachten vorgelegt haben, gestaltete sich die eigentlich beabsichtigte Einbeziehung der Nutzer als deutlich schwieriger. Da der Verwaltung keine Kontaktdaten der Parzellennutzer vorlagen, wurden der Gartenverein „Glienicke Winkel“ und der Verein der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (kurz VGS) gebeten, die Informationen zur Verfügung zu stellen. Es war beabsichtigt, die Nutzer unmittelbar anzuschreiben, ihnen den Zweck des Mediationsverfahrens zu erläutern und mit Hilfe eines Fragebogens deren Einverständnis zur Teilnahme am Verfahren zu ermitteln. Doch zog sich dieser Abstimmungsprozess zunehmend in die Länge. Die Übermittlung der Kontaktdaten wurde seitens des VGS jedoch auch nach mehreren Mahnungen verweigert. Stattdessen haben der Gartenverein und der VGS im Ergebnis entschieden, dass der Vorstand des Gartenvereins „Glienicke Winkel“ am Mediationsverfahren teilnehmen und die Nutzer entsprechend vertreten wird. Daraufhin wurde der VGS gebeten, ein Schreiben der Verwaltung an die Nutzer weiterzureichen, in dem sowohl Ziel und Zweck des Mediationsverfahrens erläutert und ein Fragebogen zur Teilnahme bzw. die Erteilung einer Vertretungsvollmacht beinhaltet waren. Erst am 16.06.2014 hat der VGS die Vertretungsvollmachten aller Nutzer für den Vorstand des Gartenvereins „Glienicke Winkel“ an die Verwaltung übergeben. Es ist insgesamt festzustellen, dass die Verzögerungen seitens des VGS und des Gartenvereins einen zeitlich engen Einstieg in das Mediationsverfahren verhindert haben.

Erst nach Feststellung der Anzahl der Mediationsteilnehmer konnte in einem freihändigen Vergabeverfahren ein Mediator gesucht und beauftragt werden. Als Ziel des Mediationsverfahrens war vorgegeben, die Interessenlagen zu ermitteln und möglichst einvernehmliche, zukunftsorientierte und nachhaltige Konfliktlösungen zu finden. Aufgrund der zeitlichen Vorgaben durch die Stadtverordnetenversammlung (Information über Ergebnisse im September 2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen), wurde ein Abschluss des Mediationsverfahrens bis Ende August angestrebt. Der Auftrag zur Durchführung des Mediationsverfahrens konnte am 23.06.2014 erteilt werden.

Als äußerst schwierig stellte sich jedoch die Terminfindung für die Mediationsteilnehmer heraus. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses der vorliegenden Mitteilungsvorlage hat noch kein Gespräch stattgefunden und es war erkennbar, dass die seitens des Mediators anvisierten drei Gesprächstermine erst frühestens ab Ende August 2014 beginnen können. Dementsprechend liegen aktuell auch keine Ergebnisse oder auch Zwischenergebnisse vor. Ggf. kann im Rahmen der Diskussionen in den politischen Gremien zu dieser Mitteilungsvorlage mündlich berichtet werden, sollten sich die Mediationsteilnehmer bis dahin auf (Zwischen-)Ergebnisse geeinigt und sich zu deren Veröffentlichung bereit erklärt haben.

Bezugnehmend auf den Auftrag der Stadtverordnetenversammlung, eine städtebauliche Vereinbarung mit den Eigentümern und Nutzern der Flächen anzustreben, kann an dieser Stelle nur auf die bisherige fehlende Gesprächsbereitschaft der Nutzer bzw. des Gartenvereins verwiesen werden.

Zu c) Bebauungsplanentwurf

Aufgrund des bisherigen ergebnislosen Mediationsverfahrens und der fehlenden Perspektive von Vertragsverhandlungen, hat die Verwaltung den Auftrag der Stadtverordnetenversammlung zur Erstellung eines auslegungsreifen Bebauungsplanentwurfs umgesetzt. Der Entwurf berücksichtigt die aktuellen politischen Vorgaben in Form von Baufenstern für die vorhandenen dauerbewohnten Gebäude im Plangebiet.

Für die Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 122-1 „Glienicke Winkel“ besteht seitens der Verwaltung jedoch nach wie vor 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.

Mit der politischen Zielsetzung, Baufenster lediglich für die vorhandenen dauerbewohnten Gebäude vorzusehen, hat sich nach Ansicht der Verwaltung das rechtliche Risiko des Bebauungsplans weiter verstärkt, da damit der Entzug von bestehenden Baurechten insbesondere für den Eckbereich Glienicker Winkel / Hermann-Maaß-Straße (Flurstück 611) verbunden ist. Für diesen Bereich wurde eine Bauvoranfrage gestellt, die aktuell zurück gestellt ist, nach § 34 BauGB aber genehmigungsfähig wäre. Nach Einschätzung der Verwaltung wird u.a. zu diesem Planinhalt mit Normenkontrollanträgen zu rechnen sein.

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

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

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 erneut als rechtlich tragfähige und zugleich im Gesamtzusammenhang auch sachlich angemessene **Alternative** die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 122--1 „Glienicker Winkel“. Dies entspricht der wiederholt seitens der Verwaltung empfohlenen und mehrfach diskutierten Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 122 „Kleingärten Babelsberg-Nord“. Die Entwicklung dieses Bereiches würde dann im Rahmen der derzeitigen Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB stattfinden (kleinteilige Wohnbebauung). Auswirkungen auf die südlich angrenzenden tatsächlichen Kleingartenbereiche können ausgeschlossen werden, da hierfür die politische Zielsetzung zu deren Sicherung mit dem künftigen Bebauungsplan Nr. 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg“ gesichert werden und entgegenstehende baurechtliche Ansprüche in der Vergangenheit nicht gewachsen sind.

Zugleich empfiehlt die Verwaltung, das eingeleitete Mediationsverfahren ohne den zeitlichen Druck, der sich aus den Fristen der Veränderungssperre zum Bebauungsplan ergibt, gleichwohl fortführen zu lassen und auch die Verhandlungen zwischen den Eigentümern und den Nutzern / Gartenverein zum Abschluss von privatrechtlichen Verträgen weiter zu favorisieren und zu unterstützen.

Wenn entgegen der obigen alternativen Entscheidungsempfehlung der Verwaltung das Planverfahren 122-1 „Glienicker Winkel“ mit unveränderten Planungszielen 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“

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122-1 "Glienicker Winkel" ist entsprechend der Darstellung in der Anlage 3 zu erweitern.
2. 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 November 2014** ermöglicht voraussichtlich noch knapp den Abschluss dieses Planverfahrens vor Ablauf der individuellen Wirkung der Veränderungssperre, also vor dem 20.07.2015.

Eine spätere Entscheidung würde dem gegenüber aufgrund der einzuhaltenden Verfahrensfristen dazu führen, dass zumindest für die streitige Bebaubarkeit des Flurstückes 611 ein (nach Ablauf der nicht mehr zu verlängernden Veränderungssperre) erneuerter Bauantrag einen rechtlichen Anspruch auf eine Genehmigung hätte.