



**Betreff:**

öffentlich

**Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" Teilbereich Leipziger Straße / Am Havelblick**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	10.09.2015
	Eingang 922:	10.09.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.10.2015		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

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).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich durch den Beschluss keine finanziellen Auswirkungen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst und am 01.01.2003, eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" beschlossen.

Aufgrund eines Bürgerentscheids für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2012 den Neubau eines Familien- und Sportbades nördlich der Max-Planck-Straße, das die bestehende Schwimmhalle ersetzen soll. Damit einher ging die Veränderung der Planungsziele für den Geltungsbereich, deren Umsetzung jedoch auch weiterhin die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erfordert.

Planungsziel des Bebauungsplans sind neben der Umsetzung des "städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg" und der städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen u.a. auch die Herstellung einer durchgängigen Fußwegeverbindung zwischen der Leipziger Straße und der Straße Am Havelblick als Baustein der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes des Brauhausbergs und die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, mit den berührten privaten und öffentlichen Belangen vereinbarende und abgewogene städtebauliche Entwicklung.

Der Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre ist ein Bauantrag auf dem Grundstück Leipziger Straße 64 (Az. 4079/14) für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Bauantrag wurde am 18.12.2014 gemäß § 15 (1) BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurück gestellt.

Gemäß § 15 (1) BauGB kann die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der (Bebauungs-) Planung durch das Vorhaben erschwert oder unmöglich gemacht würde. Dies ist hier der Fall.

Auch auf den angrenzenden Flächen zeichnen sich Veränderungsabsichten ab, die einer Sicherung der Planung bedürfen. Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg".

Zur Sicherung der Planungen des Bebauungsplans soll eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe Anlage).

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" Teilbereich Leipziger Straße / Am Havelblick beschlossen werden.

**Satzung über die Veränderungssperre  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"  
Teilbereich Leipziger Straße / Am Havelblick  
der Landeshauptstadt Potsdam  
vom.....**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 04.11.2015 folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 [Nr. 32])
- §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**§ 1  
Zu sichernde Planung**

Am 01.12.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" beschlossen (DS-Nr. 1726).

Damit die unterschiedlichen Zielstellungen der verschieden geprägten Bereiche in eigenen Verfahren anlassbezogen durchgeführt werden konnten, wurde im weiteren Verfahrensverlauf am 01.01.2003, eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" beschlossen.

Aufgrund eines Bürgerentscheids für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2012 den Neubau eines Familien- und Sportbades nördlich der Max-Planck-Straße, das die bestehende Schwimmhalle ersetzen soll. Damit einher ging die Veränderung der Planungsziele für den Geltungsbereich, deren Umsetzung jedoch auch weiterhin die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erfordert.

Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet des Teilbereichs an der Leipziger Straße / Am Havelblick eine Veränderungssperre erlassen.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 55, 209, 211, 213, 214/2, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 224, 225/1, 225/2, 226, 227, 228, 540, 601, 687, 688, 703, 704, 705 und 1119 der Flur 6, Gemarkung Potsdam in den folgenden Grenzen:

im Nordwesten: durch einen Teilbereich des Flurstücks 554 der Flur 6, Gemarkung Potsdam (Leipziger Straße)

im Südwesten: durch das Flurstück 205 der Flur 6, Gemarkung Potsdam (Archiv)

im Süden: durch die Flurstücke 204, 54 der Flur 6, Gemarkung Potsdam und durch das Flurstück 393 der Flur 14, Gemarkung Potsdam (Straße Am Havelblick)

im Osten: durch das Flurstück 686 der Flur 6, Gemarkung Potsdam (Grünfläche um das alte Schwimmbad auf dem Brauhausberg)

im Norden: durch die Flurstücke 229, 559 (Max-Planck-Straße), 264/1 der Flur 6, Gemarkung Potsdam

Der räumliche Geltungsbereich ist in einer Karte zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3**

#### **Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung aus gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Potsdam, den .....

Jann Jakobs  
Der Oberbürgermeister

**Satzung über die Veränderungssperre  
im Bereich des Bebauungsplan Nr. 36-2  
"Leipziger Straße/Brauhausberg"**

