



Betreff:

öffentlich

Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" der Landeshauptstadt Potsdam

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	20.10.2015
	Eingang 922:	20.10.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
04.11.2015		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" der Landeshauptstadt Potsdam nach § 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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

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. Am 06.06.2012 wurde der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" sind zum einen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit. Die Eigentümerinteressen sollen geschützt und die Nutzung des öffentlichen Raumes, z.B. des Platzes Zur Königlichen Hofbrauerei für die Öffentlichkeit soll gesichert werden. Zu dem soll er der Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges durch die südliche Speicherstadt dienen. Des Weiteren soll die Wiedererrichtung des ehemaligen Magazins 4 an der Leipziger Straße sowie des Magazins 6 an der Havel zur Ergänzung der historischen Struktur geprüft werden. Die Gebäude sollen der Ergänzung der historischen Strukturen dienen und in den Erdgeschossen öffentlichkeitswirksame Nutzungen enthalten, die zu Belebung des Areals beitragen. Die Eignung des Standortes zur Unterbringung einer Kita soll ebenfalls geprüft werden.

Der Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre ist ein Bauantrag auf dem Grundstück Zur Königlichen Hofbrauerei 2 (Az. 854/15) Flurstücke 654 und 655 der Flur 6 Gemarkung Potsdam für die Errichtung eines Wohnhauses (Magazin 6).

Der Bauantrag lässt jedoch befürchten, dass die Realisierung der Planungsziele des Bebauungsplanes bei Umsetzung des Bauprojektes wesentlich erschwert oder unmöglich sind. Insbesondere im Bezug auf die Durchwegung des Gebietes mit einem Fuß- und Radweg in unmittelbarer Ufernähe sowie die Antragsinhalte, die bisher auf eine ausschließliche Wohnnutzung schließen lassen, stünden der Umsetzung der o.g. Ziele im Wege. Da die eingereichten Planunterlagen vermuten lassen, dass die geplanten havelseitigen Terrassen teilweise als Steganlage in der Havel gegründet werden soll, soll auch die Wasserfläche bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans mit von der Veränderungssperre erfasst werden.

Der Bauantrag wurde am 28.04.2015 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Gemäß § 15 Abs. 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.

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

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen werden.

**Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Teilbereich "Zur
königlichen Hofbrauerei"
der Landeshauptstadt Potsdam**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am TT.MM.JJJJ 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 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

§ 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. Am 06.06.2012 wurde des Weiteren der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Zur Sicherung dieser Planung wird für den in § 2 näher bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-3 "Speicherstadt – Süd" eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 1/20 (anteilig-Wasserfläche der Havel), 654 und 655 Flur 6, Gemarkung Potsdam in den folgenden Grenzen:

im Norden: durch den südlichen Teilbereich des Flurstücks 620, in gerader Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstückes 655 nach Westen, sowie der Flurstücke 621, 637, 636 der Flur 6, Gemarkung Potsdam

im Osten: durch die Flurstücke 589, 591 und 653 der Flur 6, Gemarkung Potsdam

im Süden: durch die Flurstücke 579, 582, 603 und die Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstückes 655 Richtung Westen um ca. 20 m bis zur Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes der Flur 6, Gemarkung Potsdam

im Westen: durch einen ca. 20 m breiten Teilbereich des Flurstück 1/20 (Wasserfläche der Havel) sowie dem südlichen Teilbereich des Flurstückes 620 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. 36-3 "Speicherstadt-Süd", Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei" 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 Bebauungsplans Nr. 36-3
"Speicherstadt-Süd",
Teilbereich "Zur königlichen Hofbrauerei"**

