



Betreff:
Entwicklungsbereich Krampnitz - 10. Sachstandsbericht

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0829

Erstellungsdatum	23.11.2015
Eingang 922:	23.11.2015

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

09.12.2015	Hauptausschuss
------------	----------------

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Zum Entwicklungsbereich „Krampnitz“ ergibt sich aktuell der folgende Arbeitsstand.

1.

Die Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren sind durch den Bescheid der Gemeinsamen Landesplanung vom 19. August 2015 sowie den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07. Oktober 2015 jetzt offiziell erledigt. Mit der Bauleitplanung für den Entwicklungsbereich kann formal fortgefahren werden.

2.

Der Vorentwurf für den ersten Bebauungsplan im Entwicklungsgebiet, den B-Plan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, ist fertiggestellt und kann nun, da die Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren erfüllt sind, in die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3.1./ 4.1 BauGB gehen. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachterverfahrens zum Eingangsbereich muss der Geltungsbereich dieses B-Plans jedoch zunächst noch erweitert werden, um die Schlussfolgerungen in diesem Bereich auch planungsrechtlich sinnvoll untersetzen zu können.

Ergänzend sollen Anfang des nächsten Jahres auch die Bebauungsplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr.141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ und Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ gestartet werden, die ebenfalls das Gebiet des Gutachterverfahrens zum Eingangsbereich umfassen. Hierfür sollen zunächst die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse vorbereitet werden.

3.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Gutachterverfahrens zum Eingangsbereich wird gemäß der Anträge der Fraktion Die Linke und der Fraktion CDU/ANW die Erschließungslösung, die im Gutachterverfahren vom Büro Müller / Reimann vorgeschlagen worden ist, noch einmal abschließend untersucht. Ziel dieser Untersuchung ist die umfassende Prüfung und Sicherung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit dieses Knotens.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Das geplante Wettbewerbsverfahren zum „Bergviertel“ soll im nächsten Jahr gestartet werden. Für diesen Bereich soll ein Architektenauswahlverfahren durchgeführt werden, in dem fünf unterschiedliche Haustypen erarbeitet werden sollen.

4.

Für das Entwicklungsgebiet wurde durch die EWP ein Energiekonzept erarbeitet und mit der LHP und dem Entwicklungsträger abgestimmt. Dieses Konzept, das u.a. eine Nachnutzung des alten Heizhauses vorsieht, ist ein wesentlicher Bestandteil des Beitrages der LHP zum Stadt-Umland-Wettbewerb (SUW).

Sollte sich in dem Wettbewerbsverfahren zeigen, dass die LHP mit ihren Partnern für eine Förderung aus den EU-Fonds Bestätigung findet, kann das Energiekonzept für Krampnitz – so wie geplant – durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und umgesetzt werden, da dann sowohl die Umsetzung des Konzeptes als auch der vorgesehene Umbau des alten Heizhauses entsprechend gefördert werden würden. Sollte sich im SUW dagegen zeigen, dass eine Förderung dieses Projektes nicht möglich ist, müsste das Energiekonzept dagegen noch einmal überarbeitet und angepasst werden.

Eine erste „Zwischen“-Präsentation des aktuellen Energiekonzeptes (mit einer Nachnutzung des Heizhauses) fand im November 2015 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr statt.

5.

Um den Verfall der denkmalgeschützten Gebäude, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden, aufzuhalten, wurden Ende 2014 durch die Untere Denkmalschutzbehörde (in Zusammenarbeit mit dem ETP) Anhörungsverfahren zur denkmalschutzrechtlichen Sicherung von drei Gebäude gestartet sowie erste Sicherungsverfügungen erlassen, gegen die die TGP-Gesellschaften Mitte dieses Jahres gerichtlich vorgegangen sind.

Im September 2015 wurden auf Empfehlung des Gerichtes vom ETP und der LHP Vergleichsverhandlungen mit den TGP-Gesellschaften aufgenommen, um den Rechtsstreit zwischen beiden Parteien außergerichtlich zu beenden und so dafür zu sorgen, dass zumindest für die vier wichtigsten Einzeldenkmale (Offizierscasino, Fähnrichsheim, Wache/Torhaus und Stabsgebäude) noch vor dem Beginn des Winters die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Verhandlungen mit den TGP-Gesellschaften laufen aktuell. Ziel ist es zeitnah eine Vereinbarung über die erforderlichen Sicherungsarbeiten zwischen den TGP-Gesellschaften, dem ETP und der LHP zu schließen und umgehend mit der Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen beginnen zu können.

6.

Ein maßgebliches Hindernis bei der Entwicklung der Flächen in Krampnitz ist weiterhin die ausstehende Verfügbarkeit der Grundstücke aufgrund der laufenden Gerichtsverfahren vor dem Brandenburgischen LG und OLG, die den Erwerb dieser Flächen vom Land Brandenburg weiter verzögern.

Von Seiten des ETPs (und der LHP), des Landes Brandenburg und der TGP-Gesellschaften wurden entsprechend gerichtlicher Empfehlungen daher Vergleichsverhandlungen aufgenommen. Ziel dieser Verhandlungen ist es, noch einmal zu sondieren, inwieweit die TGP-Gesellschaften bereit und in der Lage sind, im Rahmen des besonderen Städtebaurechts einen städtebaulichen Vertrag mit dem ETP zu schließen.

Da die Erfüllung der gesetzlichen Rahmenbedingungen einer Entwicklungsmaßnahme hierfür eine Vielzahl konkreter Festlegungen erfordert, kann ein genauer Zeitplan für die erforderlichen Verhandlungen aktuell nicht prognostiziert werden. Ob diese erneuten Verhandlungen zu einem Erfolg führen werden, kann ebenso noch nicht eingeschätzt werden.

Die durch 7 Eigentümer aus dem Entwicklungsbereich Ende Oktober 2014 erhobene Normenkontrollklage gegen die Entwicklungssatzung sowie eine zweite Klage durch die TGP-Gesellschaften sind ebenfalls weiter anhängig. Eine erste Ankündigung des Gerichtes lässt eine gerichtliche Entscheidung vor dem OVG Berlin-Brandenburg voraussichtlich um den Jahreswechsel 2015/2016 erwarten.