



Betreff:

öffentlich

**Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen zu Bauleitplan- oder anderen Satzungsverfahren nach BauGB**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.08.2016
	Eingang 922:	22.08.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
14.09.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Aufstellungsbeschlüsse der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungsplan-, Flächennutzungsplan- und anderen Satzungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden aufgehoben und die zugehörige Begründung (Anlage 2) wird gebilligt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:  Ja, in folgende OBR:  Nein

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:**

Finanzielle Auswirkungen für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet diese Beschlussfassung nicht.

Die Beschlussfassung über die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der hier aufgeführten Bauleitplan- und Satzungsverfahren dient der rechtlichen Klarheit über die Einstellung von vor mehreren Jahren begonnener, bislang jedoch nicht rechtsverbindlich abgeschlossener Verfahren.

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>
0	0	0	0	0	0	keine

### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für verschiedene vor mehreren Jahren eingeleitete Bauleitplan- und Satzungsverfahren die hierzu gefassten Aufstellungsbeschlüsse zur Aufhebung zu bringen. Nähere Informationen zu diesen zur Aufhebung vorgeschlagenen Aufstellungsbeschlüssen ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- Anlage 1: Zur Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vorgeschlagene Bauleitplan- und Satzungsverfahren nach BauGB (eine Seite)
- Anlage 2: Begründung für die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zu den vorgeschlagenen Bauleitplan- und Satzungsverfahren (10 Seiten)

Da der Informationsgehalt der in der Beschlussvorlage enthaltenen Planungsstände sich i.d.R. nur bei Vergrößerung der Übersichtskarten erschließt, wird darauf hingewiesen, dass diese Übersichtskarten in der elektronischen Fassung über das Ratsinformationssystem eingesehen werden können.

- Anlage 1: Zur Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vorgeschlagene Bauleitplan- und Satzungsverfahren nach BauGB
- Anlage 2: Begründung für die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zu den vorgeschlagenen Bauleitplan- und Satzungsverfahren

**Anlage 1: Zur Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse vorgeschlagene Bauleitplan- und Satzungsverfahren nach BauGB**

<b>Bebauungsplan Nr.</b>	<b>Bebauungsplan Titel</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>
45, 10. Änderung	Karl-Marx-Straße, Teilbereich Karl- Marx- Straße 71	03.03.2010
122-1	Glienicker Winkel	02.12.2009
83, 1. Änderung*	Campus am Jungfernsee, Teilbereich Nedlitzer Holz	02.04.2014

\* Die Bebauungsplan-Änderung sollte im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung "Nedlitzer Holz" (04/14) durchgeführt werden.

<b>Flächennutzungsplan-Änderung</b>	<b>Flächennutzungsplan-Änderung Titel</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>
(04/14)*	Nedlitzer Holz (04/14)	02.04.2014

\* Die Flächennutzungsplan-Änderung sollte im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 "Campus am Jungfernsee" für den Teilbereich "Nedlitzer Holz" durchgeführt werden.

<b>Sonstige Satzung nach BauGB Titel</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>
Ergänzungssatzung für Teilflächen im südlichen Bereich der Kahlenbergstraße sowie im östlichen Bereich des Baumschulwegs (OT Eiche)	04.03.2009

## **Anlage 2:**

### **Begründung für die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zu den vorgeschlagene Bauleitplan- und Satzungsverfahren nach BauGB**

#### **Anlass und Gegenstand der Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat zuletzt in ihrer Sitzung am 02.12.2015 die Aufhebung von insgesamt acht Aufstellungsbeschlüssen zu in der Vergangenheit eingeleiteten Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die Einstellung der zugehörigen Verfahren beschlossen (DS 15/SVV/0656).

Insgesamt 26 Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung sind in der jüngsten Beschlussfassung über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung mit einer Einstufung in Priorität 3 (d.h. zur Bearbeitung oder Überprüfung anstehend) versehen worden. In Priorität 2 sind nach dem Stand der Beschlussfassung danach 17 Planverfahren verankert.

Dies war Anlass dafür, dass verwaltungsseitig die Planverfahren einer systematischen Überprüfung unterzogen worden sind. Im Ergebnis dieser Prüfung wird die Einstellung der in der Anlage 1 aufgeführten Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplan, Flächennutzungsplan- und Satzungsverfahren vorgeschlagen. Die Gründe hierfür sind in den nachfolgenden Ausführungen für jedes der zur Einstellung vorgeschlagenen Verfahren dargelegt.

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse der in der Anlage aufgeführten Bauleitplan- und Satzungsverfahren beschlossen werden.

## **Begründung für die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse und die Einstellung der Verfahren zu den einzelnen vorgeschlagenen Bauleitplan- und Satzungsverfahren**

### **Bebauungsplan Nr. 45, "Karl-Marx-Straße", 10. Änderung, Teilbereich Karl-Marx-Straße 71**

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Potsdam-Babelsberg. Es erstreckt sich auf das Grundstück Karl-Marx-Straße 71, das im südwestlichen Bereich der Karl-Marx-Straße liegt. Der in diesem Bereich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" erlangte am 17.02.2000 Rechtsverbindlichkeit. Darin ist für das bestehende straßenseitige Gebäude auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 71 eine Wohnbebauung festgesetzt. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich ein etwa 260 m<sup>2</sup> großes Barackengebäude, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht gesichert ist.

Zum Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" wurden bereits mehrere Änderungsverfahren eingeleitet und rechtsverbindlich abgeschlossen.

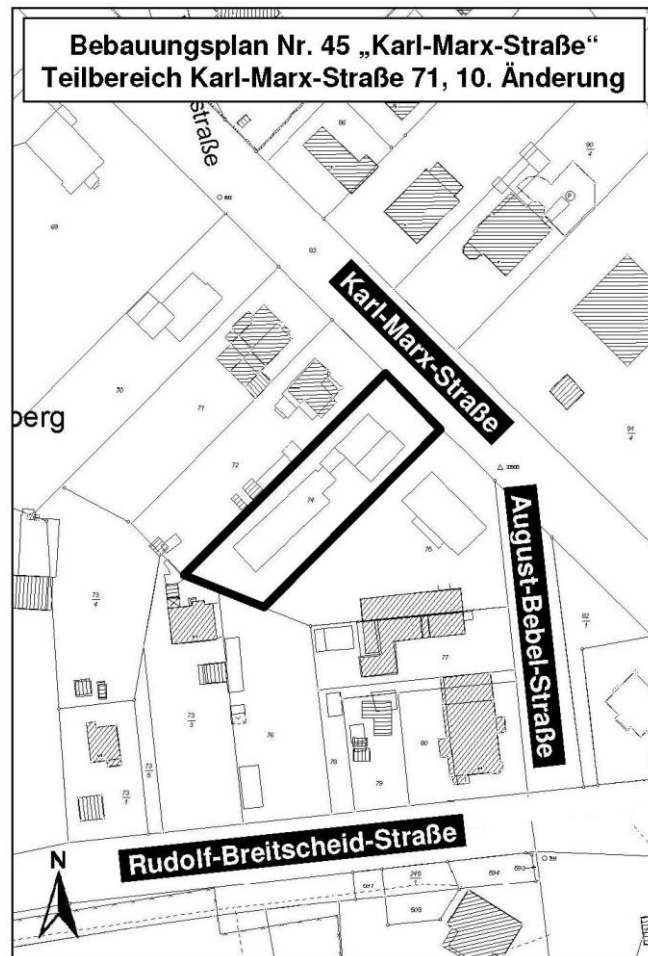
Der **Aufstellungsbeschluss** zur 10. Änderung dieses Bebauungsplans für den Teilbereich Karl-Marx-Straße 71 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **03.03.2010** gefasst.

Das Planerfordernis wurde damals in der eigentümerseitig angestrebten baulichen Neuordnung des Grundstücks gesehen. Im Aufstellungsbeschluss sind daher folgende **Planungsziele** formuliert worden:

- die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung durch Rückbau des Barackengebäudes und planungsrechtliche Sicherung eines zweigeschossigen Wohngebäudes als Remise auf der bestehenden Grundstücksgrenze und im hinteren Grundstücksteil
- Berücksichtigung der überwiegend denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bebauung in der Umgebung und der naturschutzfachlichen Belange (Entsiegelung).

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 01.04.2010 (04/2010) bekanntgemacht.

Es wurden keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Der zuletzt verwendete Stand der Bebauungsplan- Änderung (Aufstellungsbeschluss) ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Das Bebauungsplanverfahren ist bislang nicht weitergeführt worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 liegt im ausschließlich privaten Interesse des Grundstückseigentümers, der dementsprechend die Planungskosten übernehmen sollte. Dies ist bislang nicht erfolgt und weitere Entscheidungen hierzu kann der Eigentümer nach eigener Aussage (August 2013) auch nicht in absehbarer Zeit treffen. Ein öffentliches Interesse an der Fortführung des 10. Änderungsverfahrens besteht aus Sicht der Verwaltung nicht.

Das Bebauungsplanverfahren soll daher nicht mehr zum Abschluss gebracht werden. Stattdessen soll der Aufstellungsbeschluss zu diesem Planänderungsverfahren aufgehoben werden.

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet die vorgeschlagene Aufhebung nicht, da in dem bisherigen Stadium des Bauleitplanverfahrens noch keine finanziellen Verpflichtungen der Landeshauptstadt Potsdam entstanden sind.

Rechtliche Risiken für die Landeshauptstadt Potsdam aus einer solchen Entscheidung bestehen ebenfalls nicht.

## **Bebauungsplan Nr. 122-1 "Glienicker Winkel"**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Potsdam- Babelsberg, unmittelbar südlich des Babelsberger Parks und der Allee nach Glienicke sowie der Straße An der Sternwarte.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom **02.12.2009** den **Aufstellungsbeschluss** zum Bauungsplan Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord" gefasst.

Das Planerfordernis wurde mit der Notwendigkeit begründet, die hier gelegenen Kleingartenflächen und partiell dauergenutzten Wohnnutzungen einer dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung zuzuführen.

Im Aufstellungsbeschluss sind daher folgende **Planungsziele** formuliert worden:

- die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen als Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes
- die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen dauerbewohnten Häuser in ihrer bestehenden Nutzung und Integration in die Gesamtanlage unter Festlegung einer dauerhaft rechtlich gesicherten Erschließung.

Im September 2013 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bauungsplans Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord".

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2014 wurde der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord" in die eigenständigen Bauungspläne Nr. 122-1 "Glienicker Winkel" und Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg" geteilt.

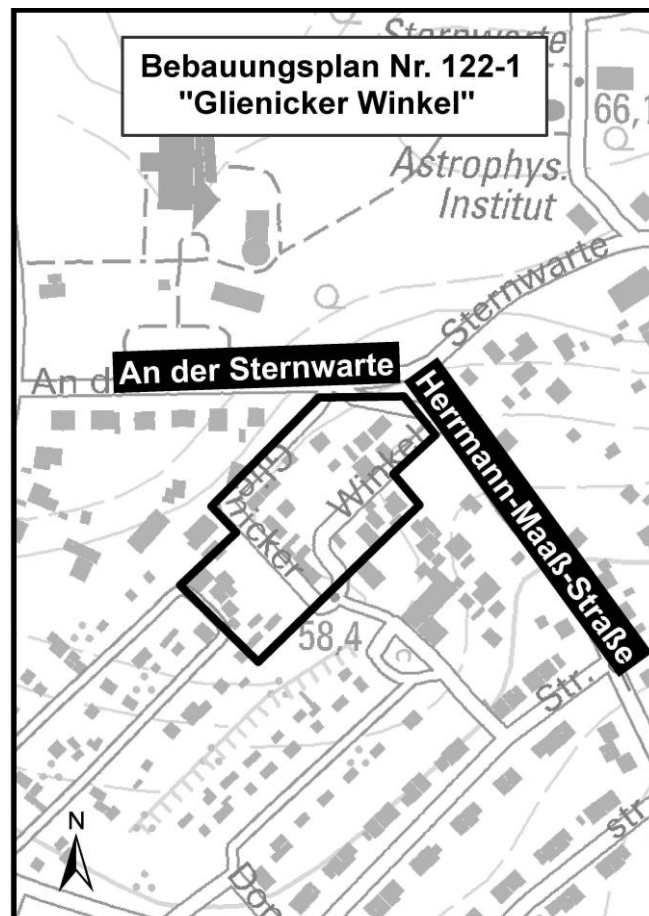
Zum Bauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße/Concordiaweg" wurde im August/September 2016 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Abschluss des Verfahrens wird für das Jahr 2017 angestrebt.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bauungsplans Nr. 122 "Kleingärten Babelsberg-Nord", Teilbereich Glienicker Winkel wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.2013 eine Veränderungssperre erlassen und im Amtsblatt vom 27.06.2013 (Amtsblatt 09/2913) ortsüblich bekannt gemacht. Am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung (Verlängerung) der Veränderungssperre beschlossen, die am 28.05.2014 in Kraft trat. Seit Ende Mai 2016 besteht für das Plangebiet keine Veränderungssperre mehr.

Hierüber, über das planbegleitend durchgeführte Mediationsverfahren und über den jeweiligen Verfahrensstand des Bauungsplans hat die Verwaltung die Stadtverordnetenversammlung mit den Mitteilungsvorlagen vom September 2014, vom Juli 2015 und vom Januar 2016 informiert. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.2015 wurde entschieden, die Flurstücke 599, 602 und 84/1 (Glienicker Winkel Nr. 16 mit einem Wohngebäude) sowie einen Teil des Flurstücks 611 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen (bebaubar nach § 34 BauGB). Zum Bauungsplan wurden aus den in den o.g. Mitteilungsvorlagen dargestellten Gründen nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.



Der räumliche Geltungsbereich des der Planung zugrunde liegenden Bebauungsplans ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Das Bebauungsplanverfahren ist seit den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht weitergeführt worden, da die Planungsziele nicht ohne erhebliche rechtliche und finanzielle Risiken für die Landeshauptstadt umgesetzt werden können.

Die finanziellen Risiken, die aus der Bebauungsplanung resultieren können (Planungsschaden durch den Entzug von Baurechten auf sog. Rohbaulandflächen) sind hoch und aus Sicht der Verwaltung ist der Aufwand der Planung im Vergleich zu einer Zielerreichung und mit Blick auf dieses finanzielle Risiko nicht zu verantworten.

Das Bebauungsplanverfahren soll daher nicht mehr zum Abschluss gebracht werden. Stattdessen sollen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet die vorgeschlagene Aufhebung nicht, da im Rahmen des Planverfahrens keine Verpflichtungen der Landeshauptstadt Potsdam entstanden sind.

Rechtliche Risiken für die Landeshauptstadt Potsdam aus einer solchen Entscheidung bestehen nicht.

## **Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungfernsee", 1. Änderung, Teilbereich Nedlitzer Holz**

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, im Bereich der Nedlitzer Kaserne, unmittelbar westlich an die Nedlitzer Straße angrenzend.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungfernsee" am 25.02.2010 rechtsverbindlich abgeschlossen worden. Er setzt im Bereich des Nedlitzer Holzes eine Landwirtschaftsfläche fest.

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich Nedlitzer Holz wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **02.04.2014** gefasst.

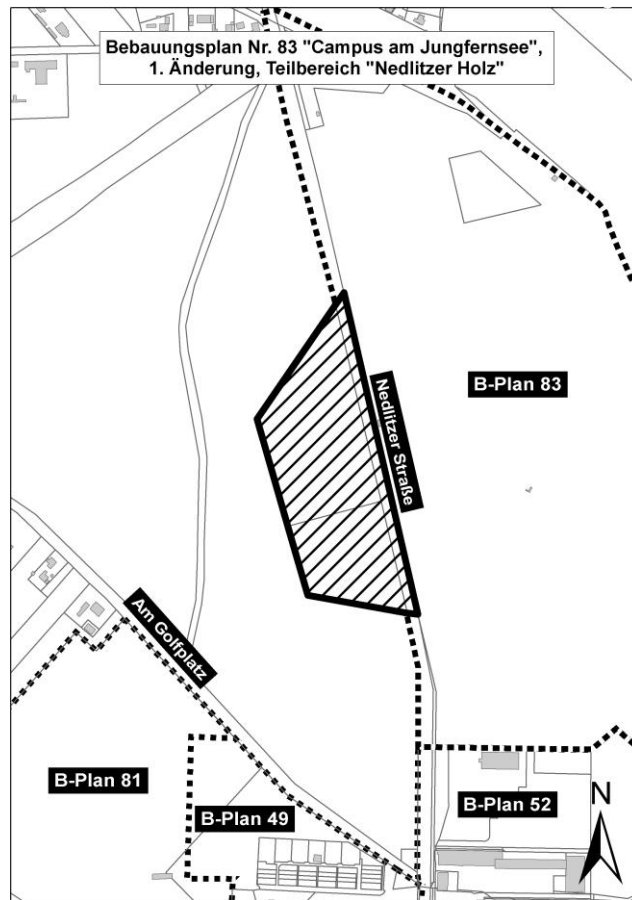
Das Planerfordernis zu dieser Änderung des Bebauungsplans wurde damit begründet, dass aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums erhebliche Anstrengungen zur Flächenvorsorge im Bereich des Wohnungsbaus und insbesondere der sozialen Infrastruktur erforderlich sind, die sich in besonderem Maße auch auf den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld erstrecken.

Die im Aufstellungsbeschluss formulierten **Planungsziele** sind:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Grundschule und einer weiterführenden Schule entsprechend dem Stand der Schulentwicklungsplanung 2010 bis 2014
- die Sicherstellung einer 2-Feldsporthalle für die Grundschule und einer 3-Feldsporthalle für die weiterführende Schule, die zudem der Qualifizierung des Angebots für den Breitensport dienen sollen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30.04.2014 (06/2014) bekanntgemacht.

Es wurde im Zeitraum vom 10.08.2015 bis zum 18.09.2015 eine frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 BauGB) durchgeführt. Der zuletzt verwendete Stand des Bebauungsplans "Campus am Jungfernsee", 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss) ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Das 1. Änderungsverfahren "Nedlitzer Holz" zum Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungferensee" konnte bislang nicht weitergeführt und abgeschlossen werden.

Laut Schulentwicklungsplan 2014 bis 2020 (DS 13/SVV/0800) sollten auf dem Standort "Nedlitzer Holz" zum Schuljahr 2021/2022 eine Grundschule und eine weiterführende Gesamtschule errichtet werden. Aufgrund der günstigeren Lage im Planungsraum und der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit wurde danach als Standort für die Grundschule die "Rote Kaserne Ost" favorisiert. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" wird derzeit durchgeführt.

Inzwischen ist ein Grundstück, unmittelbar südlich der Pappelallee am Reiherweg, als Standort für eine weiterführende Schule festgelegt worden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 113 "Pappelallee/Reiherweg", der u.a. die planungsrechtliche Sicherung der Schule zum Ziel hat, wurde am 06.07.2016 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (DS 16/SVV/0393).

Das Planänderungsverfahren "Nedlitzer Holz" soll aufgrund der Verlagerung der Grundschule und der weiterführenden Schule auf andere Standorte nicht mehr weiter geführt und zum Abschluss gebracht werden. Stattdessen soll der Aufstellungsbeschluss aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet die vorgeschlagene Aufhebung nicht, da in dem frühen Stadium des Bauleitplanverfahrens noch keine Verpflichtungen entstanden sind.

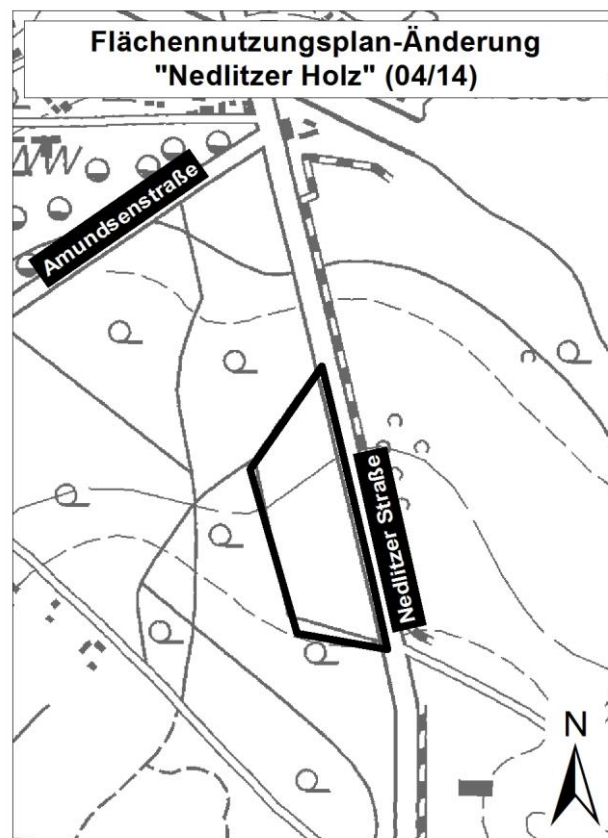
Rechtliche Risiken für die Landeshauptstadt Potsdam aus einer solchen Entscheidung bestehen nicht.

## Flächennutzungsplan-Änderung "Nedlitzer Holz" (04/14)

Der **Aufstellungsbeschluss** zur Flächennutzungsplan-Änderung "Nedlitzer Holz" (04/14) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **02.04.2014** gefasst. Dies geschah zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum 1. Änderungsverfahren "Nedlitzer Holz" zum Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungfernsee" (siehe oben), da beide Planverfahren im Parallelverfahren durchgeführt werden sollten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30.04.2014 (06/2014) bekanntgemacht.

Durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auch die Flächennutzungsplan-Änderung obsolet. Da für beide Änderungsverfahren Planungserfordernis, Planungsziele, Verfahren und Gründe für die Einstellung des Verfahrens identisch sind, wird auf die Begründung für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans verwiesen (siehe oben).



## **Ergänzungssatzung für Teilflächen im südlichen Bereich der Kahlenbergstraße sowie im östlichen Bereich des Baumschulwegs (OT Eiche)**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt, im Ortsteil Eiche, zwischen der Kahlenbergstraße und dem Baumschulweg im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Eiche.

Der **Aufstellungsbeschluss** zu dieser Ergänzungssatzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **04.03.2009** gefasst.

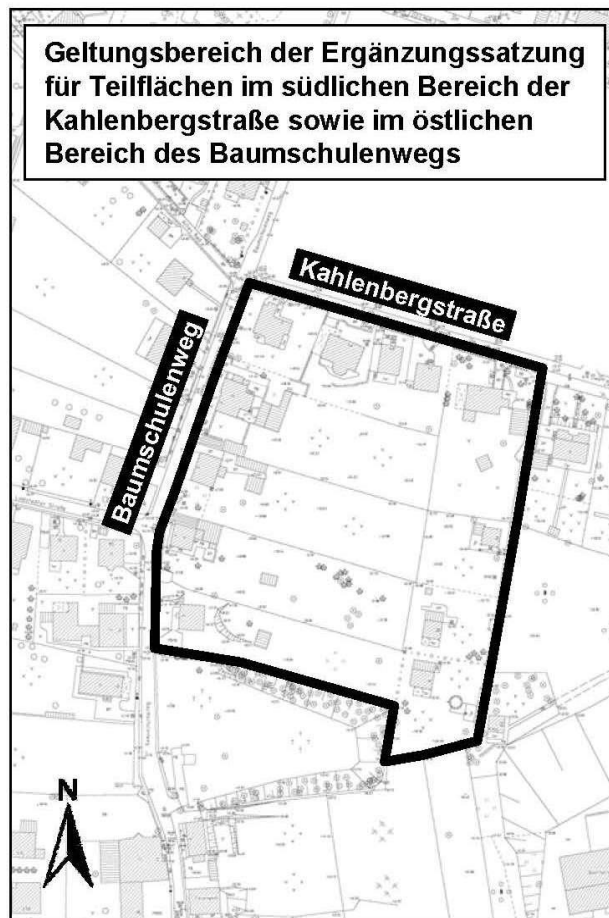
Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Plangebiet planungsrechtlich überwiegend als baulicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuschätzen.

Das wesentliche im Aufstellungsbeschluss formulierte **Planungsziel** ist

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zur Ergänzung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung
- die Bebauungsdichte soll bis zu einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei einer Grundstücksmindestgröße von 500 m<sup>2</sup> betragen. Damit entspricht das Maß der Nutzung den Festsetzungen des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 "Kahlenbergstraße", so dass damit die Voraussetzungen für das Einfügen in die vorhandene Bebauung gegeben sind.

Es wurden auch aufgrund anderer Prioritätensetzungen im Ortsteil keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.

Der zuletzt verwendete Stand der Ergänzungssatzung (Aufstellungsbeschluss) ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Das Planverfahren ist seitdem nicht mehr weiter geführt worden.

Für eine Teilfläche konnte eine städtebaulich geordnete Ergänzung im hinteren Grundstücksbereich durch einen Vorbescheid ermöglicht werden. Im vorderen Bereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, sodass hier eine Bebauung dauerhaft auszuschließen ist.

Aus den genannten Gründen besteht für den Geltungsbereich der zur Aufstellung beschlossenen Ergänzungssatzung kein Planerfordernis mehr.

Das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung soll daher nicht mehr weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Stattdessen sollen der Aufstellungsbeschluss zu dieser Ergänzungssatzung aufgehoben und das Satzungsverfahren eingestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet die vorgeschlagene Aufhebung nicht, da in dem frühen Stadium des Bauleitplanverfahrens noch keine Verpflichtungen entstanden sind.

Rechtliche Risiken für die Landeshauptstadt Potsdam aus einer solchen Entscheidung bestehen nicht.