



Betreff:

öffentlich

Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Potsdam-Center, jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A Potsdam-Center, Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf der Landeshauptstadt Potsdam

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister	Erstellungsdatum	06.11.2001
	Eingang 02:	
	IV.1.61.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.12.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.12.2001	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
23.01.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf der Landeshauptstadt Potsdam wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB erlassen (siehe Anlagen 1 und 2).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

--

Oberbürgermeister

--

Geschäftsbereich I

--

Dezernat II

--

Geschäftsbereich III

--

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Kurzeinführung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

In ihrer Sitzung am 31.03.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung die **Satzung über die Veränderungssperre** im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11 beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre hat durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4/99 der Landeshauptstadt Potsdam am 23. April 1999 Rechtskraft erlangt.

Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 10. Mai 2000 ist der Geltungsbereich der Veränderungssperre unter Einbeziehung von Bahnhofssperre und -südkopf erweitert worden; die **Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre** ist am 03. Juni 2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6/00 der Landeshauptstadt Potsdam wirksam inkraft gesetzt geworden.

In ihrer Sitzung am 04. Oktober 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" sowie die Fortführung der Teilbereiche A, B und C als eigenständige Bebauungspläne beschlossen.

In ihrer Sitzung am 24. Januar 2001 hat die Stadtverordnetenversammlung die **Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre** zur Verlängerung der Frist der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen, die am 29. Januar 2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/2001 inkraft gesetzt geworden ist.

Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" kann sich als notwendig erweisen, da gegenwärtig die Gründe für die Veränderungssperre weiter bestehen, die Bebauungsplanung bisher jedoch noch keinen verbindlichen Stand erreicht hat. Es spricht vieles dafür, dass der Satzungsbeschluss gefasst und das Genehmigungsverfahren nach § 10 (2) BauGB abgeschlossen werden kann, bevor die derzeitige Geltungsdauer der Veränderungssperre endet. Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erweist sich als notwendig, wenn der geplante Zeitablauf (Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" im März 2002) nicht eingehalten werden kann. Abweichungen von diesem Zeitplan könnten notwendig werden, um auf Anregungen der Träger öffentlicher Belange oder der Bürger reagieren zu können oder von der Genehmigungsbehörde aufgeworfene Fragen beantworten zu können. Allerdings ist zu erwarten, dass hierfür ein weiterer Verlängerungszeitraum von 6 Monaten ausreicht.

Der Beschlussvorschlag sieht dementsprechend einen Fristablauf zum 22. Oktober 2002 vor.

Ein Teil des dreijährigen Sperrzeitraums seit April 1999 ist dazu genutzt worden, um die zentrale Frage, welche Einzelhandelsnutzung den in Bau befindlichen Bahnhofspassagen zugestanden werden kann, in ausgiebigen Verhandlungen mit dem Bauherrn zu klären.

Es entsprach dem Wunsch sowohl des Bauherrn und der beteiligten Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH einerseits und den politischen Entscheidungsträgern von Stadt und Land andererseits eine Lösung zu finden, die mehrfachen Anforderungen gerecht werden musste:

- die Fertigstellung des Bauvorhabens (Hauptbahnhof und Bahnhofspassagen) durfte nicht infrage gestellt werden,
- die Perspektive für die Entwicklung in der historischen Innenstadt sowie für die Sanierungsziele im angrenzenden Stadtteil Babelsberg durften nicht behindert werden
- und in den Bahnhofspassagen sollte eine ökonomisch tragfähige Nutzungsbasis ermöglicht werden.

Die Suche nach einer Lösung im Verhandlungswege, die auch die Einschaltung von Einzelhandelsgutachtern erforderlich machte, hat einen Zeitaufwand von ca. einem Jahr benötigt. Um Zeit zu gewinnen für eine verbindliche Regelung im jetzigen Plangebiet, ist ab Mitte 2000 eine Aufteilung des Plangebietes vorbereitet worden, die mit Beschluss vom 4.10.00 vollzogen worden ist. Vor diesem Zeitpunkt war diese Planentscheidung noch nicht umsetzbar, da formulierte Ansiedlungs- und Investitionsentscheidungen/-interessen dem entgegenstanden.

Mit der Teilung des Geltungsbereichs konnte nun das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 A

"Potsdam-Center" beschleunigt unter Beauftragung eines externen Planungsbüros vorangetrieben werden. Eine weitere Beschleunigung wurde dadurch erreicht, dass die Einzelhandelsproblematik bezüglich der Bahnhofspassagen bereits vor dem Auslegungsbeschluss abgeschichtet wurde. Dem Stadtverordnetenbeschluss vom 05. April 2000 zum Zulässigkeitsrahmen bezüglich des Dienstleistungs- und Nutzungsspektrums in den Bahnhofspassagen, der Bahnhofsspange und -südkopf, vorausgegangen ist die Durchführung eines Verfahrens gemäß den Regeln des § 13 BauGB. Die Betroffenen sind entsprechend beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Aus den Äußerungen in dem angesprochenen Beteiligungsprozess und in Kenntnis der gutachterlichen Bewertungen hat die Verwaltung in Abwägung der vorgetragenen Anregungen einen Zulässigkeitsrahmen entwickelt, der in seiner Struktur darauf ausgerichtet ist, in Festsetzungen im Rahmen eines "Sondergebietes" gemäß § 11 BauNVO umgesetzt zu werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich nach ausführlicher Diskussion mit ihrem Beschluss vom 05. April 2000 diese Abwägung zu eigen gemacht und den genannten Zulässigkeitsrahmen beschlossen.

Die notwendig gewordene Teilung des Verfahrens hat jedoch erheblichen Aufwand mit sich gebracht, der nicht ohne zeitliche Verzögerungen abzuarbeiten war.

In Konsequenz der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nämlich ebenfalls die Aufteilung in der grünordnerischen Bilanz bezüglich des Zuschnitts und der grünordnerischen Qualitäten der Teilbereiche vorzunehmen, die zuvor in Gänze in einem übergreifenden Grünordnungsplan enthalten war. Zudem hatte diese Aufteilung zu berücksichtigen, daß hierzu anhand des bisherigen Planungsstandes bereits Abwägungen und Festlegungen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Poolgesellschaft getroffen worden waren, die in ihrem Grundgerüst erhalten bleiben mussten. Die Überarbeitung des Grünordnungsplans unter Anwendung dieser Vorgaben und mit dem Anspruch einer sach- und fachgerechten Bilanzierung stellt einen sehr komplizierten, aufwendigen Verfahrensschritt dar.

Die (erneute) öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" ist im Zeitraum November/Dezember 2001 vorgesehen. Da auch der räumlich eingegrenzte Bebauungsplan Nr. 37 A erst auf der Grundlage dieser Bilanzaufteilung für die erforderliche erneute öffentliche Auslegung aufbereitet werden konnte, wird er möglicherweise – trotz intensiver Bemühungen um einen zeitgerechten Verfahrensabschluss – nicht vor Ablauf der Veränderungssperre Rechtskraft erlangen; deshalb ist weiterhin eine Sicherung der Planung erforderlich.

Die erforderliche **Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre** für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf der Landeshauptstadt Potsdam ist Gegenstand der Beschlussvorlage und als solche als Anlage 2 beigefügt.

Die genannten besonderen Umstände erfordern die erneute Verlängerung der Veränderungssperre. Die Frist der Veränderungssperre soll daher nach Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde um 6 weitere Monate verlängert werden.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann die Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

An alle Stadtverordneten werden folgende Anlagen ausgereicht:

- Begründung Kurzeinführung (Anlage 1)
- Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf der Landeshauptstadt Potsdam (Anlage 2)

Anlage 2

Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des

Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf der Landeshauptstadt Potsdam vom

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am gemäß

- § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 (GVBl. I S. 398), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2000 (GVBl. I S. 90)

- § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) (Berichtigung BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

beschlossen:

1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center", jetzt Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Baufelder 9 bis 11, Bahnhofsspange und -südkopf der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.03.1999 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4/99 S. 2 und 3) zuletzt geändert durch Satzung vom 29.01.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3/2001 S. 2), wird wie folgt ergänzt:

Der § 4 "In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten der Veränderungssperre" wird wie folgt ergänzt:
"Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wird in dem durch die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre zusätzlich erweiterten Bereich gemäß § 17 Abs. 2 Satz 3 BauGB um ein halbes Jahr für den Zeitraum vom 23.04.2002 bis zum 22.10.2002 verlängert."

2. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den

Birgit Müller
Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung

Matthias Platzeck
Oberbürgermeister