



Betreff:

öffentlich

**Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19
Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße**

Erstellungsdatum 03.01.2002

Eingang 02:

Geschäftsbereich/FB: Bereich Verbindliche Bauleitplanung

IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
23.01.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
29.01.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen		
06.03.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße" (s. Anlage) wird zugestimmt.

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Das Autohaus Babelsberg ist Eigentümer des Grundstücks Fritz-Zubeil-Straße 72 bis 78 in Potsdam-Babelsberg. Es betreibt auf seinem Grundstück den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen. In den vergangenen Jahren haben sich Beschwerden von Bürgern an der schlechten verkehrlichen Durchquerungsmöglichkeit der Fritz-Zubeil-Straße in diesem Straßenabschnitt gehäuft, die im Kern auf die unzureichende Unterbringung des ruhenden Verkehrs von Besuchern und Nutzern des Autohauses zurückzuführen ist. In umfangreichen Abstimmungsprozessen innerhalb der Verwaltung und mit dem Autohaus sind daher mögliche Alternativen der Stellplatzunterbringung auf dem Grundstück und im unmittelbaren Umfeld des Autohauses untersucht worden. Dabei ist sehr schnell deutlich geworden, dass eine Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück selbst nicht die gewünschte Entlastung der Stellplatzsituation erzielen kann und dass daher die angrenzenden Flächenareale in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden müssen. Aufgrund der vorliegenden Planungen im Entwicklungsbereich Babelsberg müssen die hier gelegenen Kleingarten- und sonstigen Flächenareale jedoch für eine Unterbringung zusätzlicher Stellplätze des Autohauses Babelsberg ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden muss die dem Autohaus südöstlich vorgelagerte Kleingartenanlage zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Nuthestraße, für deren Inanspruchnahme auch naturschutzrechtliche Bedenken bestehen.

Im Ergebnis dieser Abstimmungsprozesse verbleibt daher als einzige realistische Lösung die Inanspruchnahme des östlich des Autohauses gelegenen Geländes, des unmittelbar angrenzenden städtischen Grundstücks (Gemarkung Babelsberg, Flur 10, Flurstück 232) im Nahbereich des hier befindlichen Baumarktes.

Die Inanspruchnahme dieses Areals steht jedoch im Widerspruch zu dem planerischen Willen der Stadtverordnetenversammlung, die mit dem Beschluss zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße" und der Zustimmung zum dazugehörigen Durchführungsvertrag in ihrer Sitzung am 01.04.1998 über die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche durch den Vorhabenträger, die Firma Johannes Beese GmbH & Co. Berlin Vermögensverwaltung KG, entschieden hat. Die Überwindung des Widerspruches mit der bisherigen Beschlusslage ist nur über eine neue Beschlussfassung möglich, für die hiermit die entsprechende Vorlage eingereicht wird.

Darstellung des bisherigen Abstimmungsprozesses und Überblick über die weiteren Verfahrensschritte

Im Ergebnis der dargestellten Abstimmungsprozesse hat sich eine Inanspruchnahme nur der Hälfte des dargestellten städtischen Grundstücks für die Stellplatzanlage als ausreichend erwiesen. Mit einer angemessenen Begründung lässt sich die Parkierungsanlage aus Sicht der Verwaltung in verträglicher Weise in den umgebenden Landschaftsraum einbinden, wenn gleichzeitig gesichert ist, dass die damit auf dieser Fläche dann nicht mehr zu realisierenden Begrünungsmaßnahmen des Vorhabenträgers an geeigneter anderer Stelle im Stadtgebiet hergestellt werden.

Da jedoch neben einer vertragsrechtlichen Vereinbarung über die Begrünungsmaßnahmen zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der Stellplatzanlage auch die Herstellung des Planungsrechtes über ein förmliches Bauleitplanverfahren erforderlich ist, soll die Umsetzung des dargestellten Lösungsvorschlags über ein zweistufiges Verfahren erfolgen.

Danach sollen in einem ersten, auf eine befristete Realisierung der Baumaßnahme ausgerichteten Schritt mit einer dreiseitigen vertraglichen Konstellation die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung für die Stellplatzanlage geschaffen und zugleich die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen an anderer geeigneter Stelle gesichert werden. Die dazugehörige Ergänzung des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße", die dieser Vorlage beiliegt, regelt im Kern, dass anstelle der bislang vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf dem in

Rede stehenden Gelände auch eine gleichwertige Maßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden kann. Dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend soll hierfür die Entsiegelung und Begrünung des Schulhofes der Goetheschule in der Kopernikusstraße in Potsdam-Babelsberg in Abstimmung mit den hierfür verantwortlichen Fachbereichen der Verwaltung erfolgen. Zwischen der Firma Johannes Beese und dem Autohaus Babelsberg sind die konkreten Inhalte dieser Maßnahme verbindlich vereinbart worden. Der Pacht- oder Mietvertrag zwischen dem Autohaus und der Stadt Potsdam regelt darüber hinaus auch den Umfang der Stellplatzanlage und der Begrünungsmaßnahmen auf dem städtischen Grundstück.

Eine dauerhafte auch planungsrechtliche Absicherung, die dann auch Voraussetzung für eine unbefristete Realisierung der Stellplatzanlage sein kann, soll dann im zweiten Schritt über eine entsprechende Bebauungsplan-Festsetzung erreicht werden. Der im Bereich des Autohauses bereits in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll daher um diese Flächen erweitert werden und für die Errichtung der angestrebten Stellplatzanlage eine geeignete Festsetzung aufnehmen. Dem weiteren Verfahrensgang zu diesem Bebauungsplan, der dann auf dem fraglichen Areal die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 aufhebt, soll an dieser Stelle jedoch nicht vorgegriffen werden. Der im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte durchgängige Grünzug bleibt im Übrigen erhalten und wird nur zur Unterbringung der Stellplatzanlage für das Autohaus Babelsberg unterbrochen.

Aktuell zur Entscheidung steht daher der vorgelegte Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag, der mit entsprechenden Zustimmungsvorbehalten der Stadtverordnetenversammlung versehen ist und der der Umsetzung des ersten der dargestellten Schritte dienen soll. Die Vereinbarung zwischen dem Autohaus und der Firma Johannes Besse sowie der Pacht- oder Mietvertrag werden nur wirksam, wenn der Ergänzungsvertrag die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung erfährt.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann dem Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße" zugestimmt werden.

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße" (Anlage 2 dieser Vorlage)
- Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Straße/Ulmenstraße" incl. der dazugehörigen Anlage 3 (Anlage 3 dieser Vorlage)