

Protokollauszug

aus der
76. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 11.12.2018

öffentlich

**Top 5.11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle/östliches RAW-Gelände", Aufstellungsbeschluss
18/SVV/0861
vertagt**

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und informiert anhand einer Präsentation über den Planungsanlass (den Antrag der RAW Potsdam GmbH auf Einleitung eines beschleunigten vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Planungsziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben:

- Erhalt der denkmalgeschützten Wagenhalle und Ergänzung um einen neuen bis zu 33 m hohen Baukörper, der die Halle überspannt
- gewerblich-orientierte Nutzung unter dem Titel „Creative Village / Innovation Lab“
- ergänzende, deutlich untergeordnete Nutzungen (Sport / Erholung, Beherbergung, Gastronomie, kleinflächiger Einzelhandel, Veranstaltungen, hochschulische Zwecke)

Zur Bestandssituation teilt Frau Holtkamp mit, dass es sich hier um das östliche RAW-Gelände handelt. Zu der leer stehenden, denkmalgeschützten Wagenhalle konnte bisher keine positive Entwicklung eingeleitet werden. Es wird an der gewerblichen Nutzungsoption und Entwicklung festgehalten. Das Vorhaben ist jedoch nach § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig, so dass die Schaffung neuen Baurechts nötig ist. Zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und nachhaltigen Entwicklung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie zur Klärung der konkreten Erschließung ist demgemäß die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ erforderlich.

Frau Holtkamp ergänzt, dass sich der Gestaltungsrat in dieser Woche mit dem Vorhaben befassen wird.

Frau Hüneke bringt folgenden Ergänzungsantrag für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ein und bittet diesen als Gedankenanstoß zu verstehen:

„Punkt 2 des Beschlusstextes wird mit folgender Einschränkung versehen:

2. Planerische Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Durchführungsvertrages ist das vorliegende städtebauliche Konzept, bezogen auf Anlage 3 aber mit der Einschränkung einer maximalen Höhe von 25 m am höchsten Punkt (siehe Anlage 3).“

Auf die Nachfrage von Frau Reimers bestätigt Herr Rubelt, dass man sich mit dem Vorhaben bereits länger befasst habe. Bereits durch den Gestaltungsrat empfohlene Änderungen sind hier eingeflossen. Auch mit der Unteren Denkmalpflegebehörde als auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Diskussion zur Form der Gestaltung und Überspannung der Neuen Halle geführt worden und wurde in dieser Gesamtlösung präferiert. In dieser Woche erfolgt eine nochmalige Vorstellung im Gestaltungsrat.

Herr Rubelt verweist darauf, dass es sich hier um einen Aufstellungsbeschluss handelt und bittet mit Verweis auf den Antrag von Frau Hüneke (Höhenbegrenzung von 25 m) in diesem frühen Stadium noch keine Festlegungen zu treffen.

Herr Jäkel sieht ein positives Echo zum Erhalt des Industriedenkmals durch das geplante Vorhaben. Er unterstützt eine Höhenbegrenzung auf 25 m nicht. Die Höhen sollen im konkreten Verfahren erörtert werden. Er meint, die damaligen Fehler bei der Planung des großflächigen Potsdam-Centers mit pauschaler Höhendeckelung, die zu einer langweiligen städtebaulichen Struktur geführt haben, sollten hier nicht wiederholt werden. Der Ort erlaubt eine spezifische Architektur, die das Denkmal herausstellt.

Herr Dr. Bauer erkundigt sich, wer der Vorhabenträger sei und verweist auf die gesetzliche Verpflichtung, bis zum Satzungsbeschluss den Nachweis über die Bonität zur vorhandenen Leistungsfähigkeit zu erbringen.

Herr Rubelt entgegnet, dass diese Verifizierung im weiteren Bebauungsplanverfahren vorgenommen wird.

Die Rückfrage von Herrn Kirsch, ob hier das Potsdamer Baulandmodell Anwendung findet, beantwortet Herr Goetzmann. Der Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell) liegt als klare Orientierung zu Grunde, Folgekosten aus dem Bereich Wohnungsbau, beispielsweise für die soziale Infrastruktur, zu erheben. Es wäre theoretisch denkbar, dies auch für Gewerbeansiedlung zu erheben, jedoch sind Folgekosten, die aus einer gewerblichen Ansiedlung resultieren könnten, nicht erkennbar. Daher ist dies nicht Gegenstand der Beschlusslage (keine Bodenwertzuwachssteuern).

Nach kurzen Äußerungen verschiedener Ausschussmitglieder empfiehlt Frau Reimers die Teilnahme an der Sitzung des Gestaltungsrates.

Der Ausschussvorsitzende bittet darum, in der 2. Lesung im Januar 2019 die Visualisierung der Einbindung des Umfeldes vorzunehmen.