

Protokollauszug

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

öffentlich

**Top 5.2 Sanierungsgebiet im Potsdamer Westen
18/SVV/0324
vertagt**

Die Tagesordnungspunkte 5.2 und 5.3 werden gemeinsam behandelt.

Herr Eichert erinnert, dass der Antrag 18/SVV/0324 bereits eingebracht worden ist und die Entwicklung dieses Stadtteiles einer Begleitung bedarf. Die Verwaltung wird gebeten über den Sachstand zu informieren.

Herr Jäkel bringt den Antrag 18/SVV/0876 ein. Er beklagt die zusätzliche Verdichtung im Bereich der Brandenburger Vorstadt und hält eine Bewertung über den § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für nicht ausreichend. Hier gebe es verschieden hohe Wertigkeiten und auch die Nachbarschaft zum Park Sanssouci sei zu berücksichtigen. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sei die bauliche Verdichtung hoch. Eine weitere Bebauung müsse zumutbar sein und dürfe keine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes, wie zusätzliche Bedarfe an Stellplätzen etc., nach sich ziehen. Für den Fall, dass die Festsetzung eines Sanierungsgebietes nicht umsetzbar sei, wären Alternativen (das Aufstellen von Bebauungsplänen) zu prüfen.

Herr Jäkel bittet den Antrag heute in 1. Lesung zu behandeln und dann im Zusammenhang mit der noch zu terminierenden Verständigung zwischen Ausschuss und Verwaltung zum § 34 BauGB erneut aufzurufen.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) informiert zum Sachstand Sanierungsgebiete, dass kontinuierlich Gespräche mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) sowie dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) geführt werden. Im Ergebnis dieser Gespräche gibt es die klare und eindeutige Aussage, dass die Fördermaßnahmen aktuell auf 3 Förderkulissen beschränkt werden. Das sind:

- das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte (die Anteile, die nördlich des Alten Marktes liegen)
- die Jägervorstadt Ost (Campus Stadtverwaltung) sowie
- das Sanierungsgebiet Am Findling in Babelsberg.

Solange diese Gebiete in der Förderung sind, wird keine Perspektive für die Erweiterung der Förderkulissen gesehen.

Das bedeutet, dass für alles was im Bereich privater Maßnahmen von Sanierung bzw. Bestandsgebäuden erfolgt, der Markt genügend Anreiz bietet. Was die öffentlichen Bereiche betrifft, wie Straßen und Infrastruktur, ist die Finanzierung aus städtischen Mitteln, unter Einbeziehung der Komponente Anliegerbeiträge, erforderlich.

Herr Goetzmann ergänzt, dass ein Sanierungsgebiet von Seiten der Stadt festgelegt werden könne. Dabei wäre jedoch zwingend die Frage zu klären, was mit dem Instrumentarium geregelt werden soll. Dies dürfe nicht auf die Einnahme von Fördermitteln ausgerichtet sein, sondern auf die Verhinderung städtebaulicher Missstände. Diese sind genau zu definieren.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bestätigt, dass die planungsrechtliche Steuerung zurzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit der Erhaltungssatzung „Brandenburger Vorstadt“ und der Denkmalebereichssatzung „Innere Brandenburger Vorstadt“ erfolgt. Verdichtungswünsche einzugrenzen sei aufgrund der unterschiedlichen baulichen Dichte und Verschiedenartigkeit der bestehenden Bebauung auf den einzelnen Grundstücken schwierig. Ein Bebauungsplan müsste grundstückswise konkrete Baugrenzen und Maßfestsetzungen treffen. Dafür wäre jedoch eine konkrete grundstückswise Analyse des Bestandes erforderlich. Da das Ziel der mit dem Antrag 18/SVV/0876 verfolgten Bauleitplanung gerade in der Einschränkung der nach § 34 BauGB zu gewährenden Baurechte zum Inhalt hätte, wären unter Umständen Schadenersatzansprüche nicht zu vermeiden. Um während der Planaufstellung bereits Bauvorhaben zurückstellen zu können, müssten bereits im Aufstellungsbeschluss möglichst konkrete Planungsziele benannt werden.

Frau Holtkamp macht aufmerksam, dass für die Einleitung und Durchführung der im Antrag aufgeführten Bebauungsplanverfahren entsprechende Verwaltungskapazitäten gebunden werden. Für den Verwaltungsaufwand bis zum Aufstellungsbeschluss müssen 5 Monate eingerechnet werden, dafür wäre es erforderlich 2 Planverfahren aus der Priorität 1 zurückzustellen.

Herr Jäkel äußert, dass er offen für einen besseren Weg sei, wenn es diesen gebe.

Herr Kirsch greift die Informationen der Verwaltung auf und gibt zu bedenken, dass dafür ein anderes Bebauungsplanverfahren aus der Priorität 1 zurückzustellen ist.

Herr Heuer schätzt den Sanierungsbedarf in Potsdam West nicht so hoch ein. Bebauungspläne wären theoretisch denkbar, jedoch sollten sie in minimierter Form – nur für die großen Höfe, die nicht bebaut werden sollen - aufgestellt werden.

Herr Berlin verweist auf die Förderkulisse Am Findling und erkundigt sich, welche Verpflichtungen/rechtlichen Folgen ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet habe.

Herr Eichert schlägt vor, den Antrag 18/SVV/0324 nochmals zurückzustellen. Die Defizite, baulichen Möglichkeiten und Infrastruktur sollten analysiert werden, um das Verdichtungspotential festzustellen. Erst danach könne überlegt werden, welches das richtige Mittel ist.

Frau Hüneke bestätigt, dass für die Festlegung eines Sanierungsgebietes der städtebauliche Missstand fehlt. Von daher sei es besser, Instandhaltungsmittel in den städtischen Haushalt einzustellen und die Sanierung entsprechen der Denkmalebereichssatzung vorzunehmen. Anlass für die Antragstellungen war, dass das Viertel schneller wächst als es gewollt ist. Der Erhalt der städtebaulichen Qualität sei wichtig. Sie bittet nochmals um eine möglichst kurzfristige Terminfindung für die mehrfach angesprochene und noch offene Verständigung zwischen der Verwaltung und dem Ausschuss zum § 34 BauGB.

Defizite im Viertel aufzuzeigen sei wichtig, äußert Frau Reimers. Erst dann könne ein Weg zur Lösung entwickelt werden.

Herr Putz bittet das Thema Barrierefreiheit bei allen Überlegungen zu berücksichtigen.

Herr Goetzmann macht aufmerksam, dass es keine Standards für Rahmenbedingungen gebe. Vielmehr müsse genau definiert werden, welche städtebaulichen Missstände in diesem Gebiet festgestellt werden, denen man mit Sanierungsmaßnahmen begegnen will. Solche städtebaulichen Missstände gibt es jedoch in der Brandenburger Vorstadt nicht. Defizite in der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum stellen keine Missstände in Sinne des Gesetzgebers für städtebauliche Missstände dar.

Auch für die Analyse, wo es Defizite gibt, sei eine klare Aufgabenstellung erforderlich. Verdichtungspotentiale könnten analysiert werden. Jedoch wird der Antrag so verstanden, dass nicht über eine weitere Nachverdichtung nachgedacht werden solle, um städtebauliche Missstände nicht entstehen zu lassen. Mit der Situation müsse man sich im Einzelnen auseinandersetzen und nicht flächendeckend. So könne beispielsweise anhand von 2 Blöcken analysiert werden, was an Weiterentwicklung möglich ist, wenn die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen würde und welchen Steuerungsspielraum es gebe und wie man diesen über welches Verfahren nutzen möchte. Diese Analyse könne unter Nutzung der vorhandenen Kapazitäten über den Sommer 2019 vorgenommen werden. Dafür sei es jedoch erforderlich 2 Planverfahren für diesen Zeitraum an die Seite zu legen.

Herr Jäkel erinnert daran dass die Antwort auf mehrere von Herrn Goetzmann gestellten Fragen bezüglich der Intention und der Planungsziele bereits konkret im Antragstext und in der Begründung des Antrages der Linken ausgeführt sind. Auch die schrittweise Bearbeitung der Teilbereiche nach Dringlichkeit ist bereits Gegenstand des vorliegenden Antrages. Schwierigkeiten sind uns bekannt. Unser Augenmerk liegt auf dem Ziel im Frühjahr gemeinsam und in der Interpretation beider Anträge konkrete Lösungsmöglichkeiten für das Problem zu erarbeiten.

Herr Eichert bittet ebenfalls zügig einen Termin zu finden, um sich über die Möglichkeiten des § 34 BauGB auszutauschen.

Der Ausschussvorsitzende schlägt nach kurzer Verständigung mit Herrn Rubelt vor, am 19. Februar 2019 eine zusätzliche Ausschusssitzung durchzuführen. Für die Tagesordnung werden dann ausschließlich folgende Tagesordnungspunkte vorgesehen:

- Verständigung zum § 34 BauGB
- Wiedervorlage des Antrages 18/SVV/0324
- Wiedervorlage des Antrages 18/SVV/0876.

Gegen diesen Vorschlag erfolgt kein Einspruch.