

Protokollauszug

aus der
77. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 22.01.2019

öffentlich

Top 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle/östliches RAW-Gelände", Aufstellungsbeschluss 18/SVV/0861 ungeändert beschlossen

Herr Rubelt informiert einleitend, dass der Vorhabenträger der Stadt Unterlagen zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit zur Verfügung gestellt hat. Die Verwaltung wird diese Unterlagen, wie bei jedem anderen Verfahren auch mit der gewohnten Gewissenhaftigkeit prüfen.

Zum Verfahren informiert Herr Rubelt, dass sich der Gestaltungsrat mehrfach mit diesem Vorhaben befasst und die Empfehlung zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens gegeben hat, um den richtigen Konzeptansatz für dieses Projekt von gesamtstädtischer Bedeutung finden zu können. Ergänzende Informationen sind den Fraktionen und den Ausschussmitgliedern am 18.01.19 übermittelt worden.

Die Verwaltung stellt folgenden Änderungsantrag zur Ergänzung des Beschlusstextes:

„Punkt 2 des Beschlusstextes wird wie folgt geändert:

2. Das Projekt ist inhaltlich von hoher Bedeutung für die Entwicklung Potsdams als Wirtschaftsstandort und Standort für Forschung und Entwicklung. Im Hinblick auf die städtebauliche Optimierung wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans davon abhängig gemacht, dass die konkrete planerische Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Durchführungsvertrages im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zu ermitteln ist.“

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) erinnert an die frühere Behandlung der Vorlage im Ausschuss. Es wurde gebeten, die Visualisierung des Vorhabens im Ausschuss vorzustellen. Der Bitte kommt Frau Holtkamp mittels Präsentation nach und stellt die dreidimensionale Einordnung (von Norden, Süden und vom Westen) vor. Ergänzend geht Frau Holtkamp auf die Diskussionspunkte im Gestaltungsrat ein.

Der Rahmenterminplan für ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren als auch für ein Werkstattverfahren (auf Grundlage vorliegender Varianten) würde sich zeitlich nicht grundsätzlich unterscheiden (siehe Anlage zur Niederschrift).

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

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 Anlage3).“

Frau Hüneke stellt dar, dass der vorgenannte Antrag ihrer Fraktion inhaltlich in den Ergänzungsantrag der Verwaltung eingeflossen ist, so dass sie sich für die Übernahme des Ergänzungsantrages der Verwaltung ausspricht.

Herr Tomczak bestätigt sein Interesse an einem Wettbewerbsverfahren und bringt den Ergänzungsantrag der Fraktion DIE aNDERE ein:

„Die DS 18/SVV/0861 wird um folgenden Punkt ergänzt:

Im Hinblick auf die städtebauliche Optimierung wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans davon abhängig gemacht, dass die konkrete planerische Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Durchführungsvertrages im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens als **Einladungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013** zu ermitteln ist.

Herr Nauheimer nimmt das Rederecht für den Vorhabenträger wahr und erklärt, dass der heute von der Verwaltung eingebrachte Ergänzungsantrag nicht mit dem Vorhabenträger abgesprochen worden sei. Er betont, dass man sich auf ein verkürztes Verfahren geeinigt hatte, was mit diesem Antrag ad absurdum geführt wird. Weitere Gespräche mit dem Investor halte er auf dieser Grundlage nicht für erforderlich. Hinsichtlich der Beratungen im Gestaltungsrat gebe es aus seiner Sicht einen inhaltlichen Widerspruch zwischen der ersten und der zweiten Sitzung. Empfehlungen des Gestaltungsrates in der ersten Sitzung habe der Vorhabenträger berücksichtigt und eingearbeitet. In der zweiten Sitzung habe der Gestaltungsrat dann teils abweichende Positionen bezogen. Herr Nauheimer vertritt die Auffassung, dass ein Wettbewerb nicht zu dem vorgegebenen Verfahren passen würde, da er aus einem Wettbewerb keine qualitative Verbesserung erwarte.

Herr Heuer äußert, dass er sich dem Änderungsantrag der Verwaltung nicht anschließen könne. Vielmehr hätte er sich die Vorstellung der Varianten der städtebaulichen Einordnung gewünscht. Ein normales städtebauliches Verfahren wäre möglich gewesen. Er macht aufmerksam, dass der Gestaltungsrat lediglich beratenden Charakter habe.

Herr Kirsch dankt Herrn Nauheimer für die klaren Worte und zeigt sich verwundert, dass es keine vorherige Abstimmung mit dem Investor gegeben hat.

Frau Reimers greift die Diskussion und den entstandenen Dissens im Gestaltungsrat sowie die Suche nach einer Lösung auf, welche in der Empfehlung zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens gemündet hat. Frau Reimers hätte gern die konkurrierenden Alternativen gesehen.

Frau Hüneke hält für unabdingbar zumindest die Entwürfe von Herrn Nauheimer sehen zu können und äußert, gegebenenfalls doch an dem Änderungsantrag Ihrer Fraktion festhalten zu wollen. Sie empfiehlt die Werkstatt im Februar gemeinsam mit Investor, Verwaltung und Politik durchzuführen.

Herr Tomczak stellt den Antrag seiner Fraktion zurück, um möglicherweise konkurrierende Entwürfe einzusehen. Seit der Überarbeitung im Gestaltungsrat hat sich das Vorhaben entwickelt, so dass es sich gegebenenfalls nach § 34 BauGB einordnen lässt. Hier wären möglicherweise Konflikte mit dem UNESCO Welterbe zu erwarten.

Herr Eichert beurteilt die Entwicklung des Vorhabens positiv. Wettbewerbe sind nicht immer die beste Lösung. Er verweist auf die Aufgaben des Gestaltungsrates, die nicht darin bestehen, ein Verfahren vorzuschlagen. Vielmehr sollte in Gesprächen nach einer Lösung gesucht werden, um sowohl die wirtschaftlichen als auch die städtebaulichen Belange zu berücksichtigen.

Herr Jäkel steht dem Vorhaben ebenfalls positiv gegenüber und äußert die Bereitschaft, dem Aufstellungsbeschluss ohne einen weiteren Wettbewerb zuzustimmen. Er spricht sich dafür aus, in einem vertretbaren Maß aufeinander zuzugehen, um das Vorhaben möglich zu machen und zu optimieren.

Herr Kirsch greift nochmals die Aussage von Herrn Nauheimer auf, das Vorhaben entweder jetzt auf den Weg zu bringen oder der Investor würde sich für ein anderes Projekt entscheiden.

Herr Rubelt stellt klar, dass die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens unabdingbar sei und verweist auf den Verfahrenslauf. Die Verwaltung hat in ihrem Schreiben an die Fraktionen und an Herrn Nauheimer deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Potsdam das Vorhaben möchte. Jetzt ist die Aufgabe und die Bitte ein geeignetes Verfahren zu finden, um zu einer Lösung zu kommen.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) verweist auf den Ausgangspunkt. Hier handelt es sich um einen vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren. Dieses basiert auf dem Konsensprinzip. Es gibt eine Fülle von unterschiedlichen Themen, die noch zu erörtern und zu diskutieren sind. Es gibt unterschiedliche Wege, um die erforderliche Abwägung zu einem Ziel zu bringen. Es wird davon ausgegangen, dass dafür dieses Jahr benötigt wird. Der Durchführungsvertrag wird in dieser Legislaturperiode (d.h. bis zur Kommunalwahl) nicht zu schaffen sein, sondern erst zum Herbst. Daher könnte ein konkurrierendes Verfahren zur weiteren Qualifizierung des Vorhabens und zur Klärung der aufgeworfenen fachlichen Fragen dienen und einfließen in den Durchführungsvertrag, der der Stadtverordnetenversammlung zum Herbst vorgelegt werden soll.

Frau Hüneke bestätigt, dass Einigkeit besteht, das Vorhaben grundsätzlich zu unterstützen.

Herr Tomczak betont, dass der Gestaltungsrat für die architektonische und städtebauliche Qualität zuständig sei. Aus seiner Sicht sollten die Empfehlungen des Gestaltungsrates offengehalten werden. Herr Tomczak spricht sich ebenfalls dafür aus, den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE zurückzustellen, um die Diskussion mit dem Vorhabenträger zu ermöglichen.

Herr Kirsch hält fest, dass mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses noch kein Endergebnis geschaffen wird. Der Durchführung eines Werkstattverfahrens würde der Investor, laut Aussage von Herrn Nauheimer, nicht zustimmen.

Herr Nauheimer erinnert, dass es sich bei dem Gelände seit 20 Jahren um eine Brache handeln würde und geht auf die Historie vom Erwerb des Grundstückes und den zwischenzeitlich geführten Gesprächen mit der Zielstellung, das Vorhaben verwirklichen zu können, ein. Die gewünschte Einsichtnahme der Entwürfe bedarf der Genehmigung der Büros. In jedem Falle würde die Einsichtnahme nicht öffentlich erfolgen müssen. Es handelt sich um einen namhaften Architekten. Herr Nauheimer erklärt als klares Statement des Investors, dass innerhalb von 2 Monaten keine Verbesserung zu erwarten sei und gebeten wird, den Aufstellungsbeschluss,

wie er mit der Vorlage 18/SVV/0861 vorbereitet worden ist, ohne weitere Ergänzungen zu fassen.

Frau Hüneke stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung und spricht sich dafür aus, zu klären, in welcher Form die konkurrierenden Entwürfe vorgestellt werden könnten.

Herr Tomczak spricht für die Zurückstellung.

Herr Jäkel spricht dagegen und schlägt vor, die Vorlage in der Ursprungsfassung abzustimmen.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung wird mit 2/5/0 abgelehnt.

Frau Reimers bittet um Information durch Herrn Nauheimer, ob im Falle der Zustimmung der Ursprungsfassung zugesichert wird, dass die konkurrierenden Entwürfe im nicht öffentlichen Rahmen eingesehen und besprochen werden können.

Die Frage wird von Herrn Nauheimer bejaht.

Hinsichtlich der Frage von Frau Reimers, was es an Zeiteinsparung hätte, wenn kein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird, kann durch die Verwaltung keine Prognose abgegeben werden.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Anträge zur Abstimmung:

- Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE – mit 5 Gegenstimmen abgelehnt
- Änderungsantrag der Verwaltung – 3/4/0 – abgelehnt

Die ungeänderte Vorlage wird zur Abstimmung gestellt und es wird vereinbart, protokollarisch festzuhalten, dass der Vorhabenträger sich bereit erklärt, nicht öffentliche Gespräche mit dem Ausschuss zu führen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle/östliches RAW-Gelände" ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 13a BauGB und § 12 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Durchführungsvertrages ist das vorliegende städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von der Vorhabenträgerin übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

4. Die Festlegung der Priorität entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" erst im weiteren Aufstellungsverfahren bestimmt werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“,
Aufstellungsbeschluss
Vorschlag zur Ausgestaltung eines konkurrierenden Verfahrens**

Prämissen

- Änderungs- / Ergänzungsantrag zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens wird gestellt
- bei Beschlussfassung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren am 30.01.2019 in der StVV (und vorab im SBV): Entwerfen innerhalb des von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesteckten Rahmens (hinsichtlich Grundfläche eher unkritisch)
- Vorhaben- und Erschließungsplan verlangt eine abgestimmte Planung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde; Bereitschaft des Vorhabenträgers notwendig
- Kostentragung durch Vorhabenträger
- Vergabe öffentlicher Planungsleistungen unterliegt Vergaberecht; Beauftragung durch Vorhabenträger
- Sitzungskalender beachten

Rahmenterminplan bei konkurrierendem Wettbewerbsverfahren

22.01.2019	Änderungs- / Ergänzungsantrag (Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens) durch Fraktionen im SBV
22.01.2019	Empfehlung der Änderung / Ergänzung der BV durch SBV
30.01.2019	Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses mit Änderung / Ergänzung durch StVV und anschließend Durchführung des Wettbewerbs
Feb. 2019	Information und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung
Feb. 2019	Formulierung der Wettbewerbsbedingungen (Verfahrensbedingungen, Teilnahmebedingungen, präzise Aufgabenstellung mit inhaltlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an Umfang, Gestaltung, städtebauliche Belange, Umweltbelange, Fragen des Denkmalschutzes, Erschließung, Funktion, etc.) Einbeziehung der entsprechenden Bereiche
parallel	Auswahl und Festlegung der Teilnehmer sowie der Jury unter Einbindung des Vorhabenträgers
Mär. 2019	Arbeitsbeginn der teilnehmenden Büros
Mai 2019	Abgabe der Arbeiten
Mai 2019	Bewertung der Wettbewerbsbeiträge
ab Mai 2019	verwaltungsinterne Startkonferenz Klärung aller Konflikte, die ansonsten in einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren geklärt werden müssten Erarbeitung Entwurf (Planzeichnung und Begründung) Parallel Aktualisierung Fachgutachten

unmittelbar danach	Erarbeitung und Verhandlung Durchführungsvertrag Erarbeitung und Billigung des Durchführungsvertrages vor der Auslegung, da abwägungsrelevante Inhalte enthalten sein können
Aug. – Okt. 2019	Anfertigen der BV zur Billigung Durchführungsvertrag juristische Prüfung, Mitzeichnungsverfahren, Einbringung und politische Beratung Billigung Durchführungsvertrag durch SVV
Nov. 2019	Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes
Nov. / Dez. 2019	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung, Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen (hier Annahme, dass keine erneute (eingeschränkte) Beteiligung notwendig)
Feb. – Apr. 2020	Anfertigen der BV zum Satzungsbeschluss und Billigung Abwägung und Durchführungsvertrag juristische Prüfung, Mitzeichnungsverfahren, Einbringung und politische Beratung Beschlussfassung durch SVV
Mai 2020	Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch Amtliche Bekanntmachung

Rahmenterminplan bei Werkstattverfahren (auf Grundlage vorliegender Varianten)

22.01.2019	Änderungs- / Ergänzungsantrag (Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens) durch Fraktionen im SBV
22.01.2019	Empfehlung der Änderung / Ergänzung der BV durch SBV
30.01.2019	Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses mit Änderung / Ergänzung durch StVV und anschließend Durchführung des Werkstattverfahrens
Feb. 2019	Information und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung
Anf. Feb. 2019	Vorhabenträger stellt Varianten der städtebaulichen Einordnung aus eigenem Verfahren zur Verfügung
Feb. 2019	1. Werkstatttermin zur Diskussion der Entwürfe (Vorhabenträger, SBV, Verwaltung, ggf. externe Expertise), Auswahl der zu vertiefenden weiteren Bearbeitung
Feb. / Mär. 2019	Überarbeitung
Mär. / Apr. 2019	2. Werkstatttermin zur Diskussion der Entwürfe (Vorhabenträger, SBV, Verwaltung, ggf. externe Expertise), Entscheidung für Vorzugsvariante
ab Apr. 2019	verwaltungsinterne Startkonferenz Klärung aller Konflikte, die ansonsten in einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren geklärt werden müssten Erarbeitung Entwurf (Planzeichnung und Begründung) Parallel Aktualisierung Fachgutachten

unmittelbar danach	Erarbeitung und Verhandlung Durchführungsvertrag Erarbeitung und Billigung des Durchführungsvertrages vor der Auslegung, da abwägungsrelevante Inhalte enthalten sein können
Jul. – Okt. 2019	Anfertigen der BV zur Billigung Durchführungsvertrag juristische Prüfung, Mitzeichnungsverfahren, Einbringung und politische Beratung Billigung Durchführungsvertrag durch SVV
Okt. / Nov. 2019	Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes
Nov. / Dez. 2019	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung, Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen (hier Annahme, dass keine erneute (eingeschränkte) Beteiligung notwendig)
Feb. – Apr. 2020	Anfertigen der BV zum Satzungsbeschluss und Billigung Abwägung und Durchführungsvertrag juristische Prüfung, Mitzeichnungsverfahren, Einbringung und politische Beratung Beschlussfassung durch SVV
Mai 2020	Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch Amtliche Bekanntmachung