



## Niederschrift

### 79. (außerordentliche) öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 19.02.2019
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:00Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitzender

Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	Sitzungsleitung
-----------------	-----------	-----------------

#### Ausschussmitglieder

Herr Michél Berlin	DIE LINKE	
Frau Babette Reimers	SPD	ab 18.10 Uhr
Herr Lars Eichert	CDU/ANW	
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	

#### zusätzliches Mitglied

Frau Dr. Sylke Kaduk	AfD	bis 19.36 Uhr
----------------------	-----	---------------

#### sachkundige Einwohner

Frau Adelheid Bode	Beirat für Menschen mit Behinderungen
Herr Jörg Geppert	Bürgerbündnis-FDP
Herr Jan Hanisch	DIE LINKE
Herr Dirk Kühnemann	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Jan Kuppert	DIE aNDERE
Herr Bernd Putz	
Herr Alexander Dietmar Wietschel	Beirat für Menschen mit Behinderungen
Herr Rudi Wiggert	SPD



- (Wiedervorlage)
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 5 Sonstiges

## **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Jäkel, eröffnet die Sitzung.

#### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 5 von 7 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Tagesordnung gibt es keine Einwände, so dass sie einstimmig bestätigt wird.

#### **zu 2.1 Genehmigungen im unbeplanten Bereich (§§ 34,35 BauGB) im Verhältnis zur Aufstellung von Bebauungsplänen (Wunsch aus dem Ausschuss vom 9.10.2018 sowie vom 11.12.2018)**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) informiert anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Rahmen der Beurteilung vor. Auf die nachfolgend aufgeführten Paragraphen geht Herr Goetzmann im Besonderen ein:

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich)

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 15 BauGB – Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14 BauGB - Veränderungssperre

Anhand von verschiedenen Fallbeispielen erläutert Herr Goetzmann, welcher

Paragraf des Baugesetzbuches als Beurteilungsgrundlage anzuwenden ist und beantwortet Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder.

Zu den Anträgen stellt Herr Goetzmann nochmals die Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB dar. Folgende Voraussetzungen sind zu erfüllen:

- Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche
- die gesicherte Erschließung (dazu gehören Medien und Versorgung), die Bauaufsicht verlangt einen Nachweis vom Bauherren, die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück selbst erfolgt
- die Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Die Denkmalbereichssatzung und die Erhaltungssatzung geben nur sehr formale Rahmenbedingungen vor. Das ist die Charakteristik des Denkmalbereiches (Erscheinungsbild) bzw. der Schutz der Eigenart der städtebaulichen Gestaltung. Zur Frage nach der Milieuschutzsatzung teilt Herr Goetzmann mit, dass diese nur die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sichert. Gegen eine Wohnungszusammenlegung gebe es keine Eingriffsmöglichkeiten. Bei einer Wohnungsteilung hingegen stelle sich das Problem der Stellplatzfrage.

Der Ausschussvorsitzende dankt für die ausführlichen Erläuterungen.

### **zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

#### **zu 3.1 Sanierungsgebiet im Potsdamer Westen**

**Vorlage: 18/SVV/0324**

Fraktion CDU/ANW

(Wiedervorlage)

Siehe TOP 2.

Herr Eichert bringt den Antrag nochmals ein und erinnert an die frühere Mitteilung der Verwaltung, dass von der Stadt kein städtebaulicher Missstand gesehen wird und keine Fördermittel zu erwarten sind. Seitens des Antragstellers besteht nach wie vor das Interesse im Detail aufzuzeigen, wo es Missstände gibt bzw. in welchem Ausmaß und mit welchen städtebaulichen Maßnahmen man dagegen vorgehen könne. Herr Eichert schlägt die Durchführung eines Vor-Ort-Termines vor.

Herr Kirsch stellt den Geschäftsordnungsantrag, die Anträge 18/SVV/0324 und 18/SVV/0876 zurückzustellen und eine Vor-Ort-Begehung Ende März durchzuführen.

Herr Jäkel spricht gegen diesen GO-Antrag zum jetzigen Zeitpunkt, da erst die Gelegenheit erhalten möchte, zu dem Antrag seiner Fraktion 18/SV/0876

auszuführen.

Herr Kirsch stellt den Geschäftsordnungsantrag zurück.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr stellt den Antrag weiterhin zurück.

### **zu 3.2 Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt**

**Vorlage: 18/SVV/0876**

Fraktion DIE LINKE

(Wiedervorlage)

Siehe TOP 2 und 3.1.

Herr Jäkel informiert, dass der Antrag gegebenenfalls umformuliert werden könne und stellt dies vor:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, konsequent alle vorhandenen baurechtlichen Grundlagen einschließlich Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung auszuschöpfen, um übermäßige und unverträgliche bauliche Verdichtungen im Gebiet der Brandenburger Vorstadt zu vermeiden. Es ist dabei sicherzustellen, dass keine Bebauungen entstehen, die die zulässige Abstandsmaße zu den vorhandenen Nachbargebäuden unterschreiten.
2. Es ist sicherzustellen, dass nur so viel ergänzende Bebauungen entstehen, wie deren notwendiger Stellplatzbedarf für KFZ und Fahrräder vollständig auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden kann. Es sind keine Ablösungen vom Bedarf an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung zu gestatten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ausgehend von einer Gefahrenanalyse für das Risiko unverträglicher Verdichtungen zu prüfen, ob die Aufstellung von Bebauungsplänen für Teilbereiche der Brandenburger Vorstadt geeignet sein kann, um unangemessene Verdichtungen zu verhindern. Planungsziele sind die Ermittlung und Festsetzung eines verträglichen Maßes für bauliche Verdichtungen, der Schutz begrünter Innenhöfe und die Wahrung der städtebaulichen Qualität des Stadtteils. Teilpläne sind in der Reihenfolge zu prüfen, dass mit dem Bereich des höchsten Verdichtungsrisikos begonnen wird.“

Zur Begründung gibt Herr Jäkel zu Protokoll: „Mehrfach wiederholt erhielten wir Kenntnis von Bauanträgen und von genehmigten Bauvorhaben, die u. E. das verträgliche Maß für sinnvolle Nachverdichtungen in der dicht bebauten Brandenburger Vorstadt überschritten haben. Wiederholt kam es zur Beeinträchtigung von Nachbarschaftsinteressen und zu Zuspitzungen des überaus angespannten Fehlbedarfes an Stellplätzen für KFZ in dem Stadtteil. Darum halten wir es für erforderlich, hier qualifizierte Festsetzungen zu

erarbeiten, weil die bisherige Praxis allein mit § 34 Beurteilungen nicht ausreichend geeignet war, die notwendigen Qualitäten zu sichern.

Ein erster Vorschlag für eine Reihenfolge der Prüfung ist:

1. Gebiet Zeppelinstraße / Sellostraße / Feuerbachstraße
2. Gebiet Feuerbachstraße / Sellostraße / Lennestraße / Zeppelinstraße
3. Gebiet G.-Scholl-Straße / Hans-Sachs-Straße / Lennestraße / Nansenstraße
4. Gebiet G.-Scholl-Straße / Nansenstraße / Feuerbachstraße / Clara-Zetkin-Straße
5. Gebiet Feuerbachstraße / Lennestraße / Sellostraße

Sollte die Gefahrenanalyse eine andere Reihenfolge empfehlen, dann wäre die Reihenfolge entsprechend zu ändern.

Erste Vorschläge sind dem SBV-Ausschuss bis Oktober 2019 vorzustellen.“

Gegebenenfalls sei es auch vorstellbar, die Komponenten aus den beiden Anträgen in einen gemeinsamen Antrag zusammenzuführen, ergänzt Herr Jäkel.

Herr Rubelt spricht sich für einen Ortstermin aus und macht hinsichtlich der Problematik – Bearbeitung gem. § 34 BauGB versus Bebauungspläne - auf die inhaltlichen Anforderungen an eine Bebauungsplanung aufmerksam:

- grundstückswise konkrete Baugrenzen und Nutzungsmaße
- Erfordernis aufwendiger Analysen
- Schadensersatzansprüche bei Minderung der Bestandsbaurechte
- detaillierte Planungsziele für die Zurückstellung von Vorhaben und Veränderungssperren
- Zeitraum von 5 Monaten bis zum Aufstellungsbeschluss, 2 Planungen in Priorität 1

Herr Rubelt bittet zu berücksichtigen, dass die grundstückswise Betrachtung sowie eine entsprechende Aktenrecherche erforderlich werden. Zudem verweist Herr Rubelt auf den Wachstumsdruck.

Frau Hüneke bedauert, dass die Denkmalbereichssatzung und die Erhaltungssatzung nicht zu dem erwarteten Ergebnis führen und wäre dankbar für einen Literaturhinweis.

Die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

verständigen sich darauf, beide Anträge zurückzustellen und sich am 4. April 2019, 17.30 bei einem Vor-Ort-Termin zu treffen.

Herr Goetzmann bittet die Ausschussmitglieder frühzeitig die konkreten anzusehenden Punkte an die Ausschussbetreuerin zu übermitteln, so dass eine entsprechende Vorbereitung für die Verwaltung möglich wird. Über den Treffpunkt etc. werden die Ausschussmitglieder informiert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr stellt den Antrag weiterhin zurück.

**zu 4      Mitteilungen der Verwaltung**

Keine.

**zu 5      Sonstiges**

Keine.

Ralf Jäkel  
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp  
Niederschrift