

# Protokollauszug

aus der  
83. öffentliche/ nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr  
vom 09.04.2019

---

öffentlich

**Top 4.2 Sanierungsgebiet im Potsdamer Westen  
18/SVV/0324  
abgelehnt**

Die beiden Tagesordnungspunkte 4.2 und 4.3 werden gemeinsam behandelt.

Der Ausschussvorsitzende informiert, dass die Ausschussmitglieder in der vergangenen Woche die Möglichkeit einer Begehung der Brandenburger Vorstadt wahrgenommen haben.

Herr Eichert berichtet, dass der Antrag 18/SVV/0324 aufgrund der Ortsbegehung geändert worden ist und bringt folgende **neue Fassung 18/SVV/0324** ein.

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. für den Stadtteil Brandenburger Vorstadt zwischen Luisenplatz, Zimmerstraße, Lennéstraße, Hans-Sachs-Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Kastanienallee und Zepelinstraße zu erfassen,
  - a. welche Bebauung vorhanden ist und im welchem Maße nach § 34 BauGB eine Errichtung weiterer Bauten unter Berücksichtigung der möglichen GRZ und GFZ zulässig ist;
  - b. ob und in welchem Maße in diesem Bereich die grundständige Sanierung der Straßen, der Rohleitungssysteme, der Straßenbeläge- und Profile, der Bordsteinkanten, Fußwege unter Berücksichtigung, z.T. Neupflanzung von gefährdenden und gefährdeten Baumbeständen erforderlich ist;
  - c. ob im Einzelfall städtebauliches Erbe beispielsweise auch historische Straßen wie etwa die Lennéstraße im Bereich von der Hans-Sachs-Straße in Richtung zum Park Sanssouci oder andere Bauten gefährdet sind.
2. Ein Konzept zu erstellen,
  - a. bis zu welchem Maße die Errichtung weiterer Bauten bzw. eine Verdichtung mit dem Charakter der vorhandenen Bebauung des Stadtteils noch vereinbar ist.
  - b. Aufgrund der nach der derzeitigen Planung der Landesregierung wegfallenden Straßenausbaubeiträge die Planung und Zeitrahmen für die unter Ziffer 1.b. ermittelten Maßnahmen anzupassen sowie im Zuge solcher Maßnahmen die Neuanlage der Straßenbeleuchtung nach historischem Vorbild mit moderner Beleuchtungstechnik zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Punkte zu Ziffer 1 und 2 wird der Oberbürgermeister weiterhin beauftragt zu prüfen, mit welchen Instrumenten des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts die Umsetzung der Konzepte erreicht werden kann. Insbesondere ist dabei auch zu prüfen, ob hierzu die Festsetzung von Bebauungsplänen oder eines Sanierungsgebietes erforderlich sind.

Der Stadtverordnetenversammlung ist im Dezember 2019 ein Zwischenbericht zu erstatten. Soweit sich im Rahmen der Prüfung ergibt, dass einzelne Maßnahmen etwa zur Verhinderung einer zu starken Verdichtung durch Neubauten, die den baulichen Charakter des Stadtteils gefährden

würden, etwa durch die Anpassung der Stellplatzsatzung oder anderer bereits bestehender Satzungen kurzfristig umgesetzt werden kann, sollen diese Maßnahmen auch vor Abschluss der Prüfung umgesetzt werden.“

Ziel des Antrages sei es, den Charme des Stadtteiles Brandenburger Vorstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Herr Jäkel nimmt Bezug auf den Ursprungsantrag 18/SVV/0876 und die Befassung in der ersten Lesung sowie auf den Stand vom 19.2.2019. Im Ergebnis der vorgenommenen Ortsbegehung bringt er folgende **neue Fassung 18/SVV/0876** ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zusammenfassend darzustellen, inwiefern das vorhandene bau- und planungsrechtliche Instrumentarium geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Brandenburger Vorstadt sicherzustellen und künftige städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.
2. Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob die Aufstellung von Bebauungsplänen für Teilbereiche der Brandenburger Vorstadt eher geeignet sein kann, um unangemessene Verdichtung zu vermeiden. Zu diesem Zweck soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten die Aufstellung eines bestandssichernden Bebauungsplans für Teilbereiche bietet und welcher Aufwand mit der Erstellung verbunden ist. Dabei ist zu prüfen, welche Risiken (Entschädigungsansprüche) auf die Stadt zukommen könnten wenn bestehende Baurechte gemäß § 34 BauGB durch die Bauleitplanung eingeschränkt werden.
3. Im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung ist darauf hin zu wirken, dass der Stellplatzbedarf für KFZ und Fahrräder, der durch den Neubau von Wohnraum entsteht, in Zukunft vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen wird. Dabei ist die Praxis Ablösungen vom Bedarf an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung zu gestatten hier nicht mehr anzuwenden.“

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) informiert, dass der aktuelle Stand der Überlegungen zum Antrag 18/SVV/0876 zur Brandenburger Vorstadt durchaus mit der Prioritätenliste vereinbar sei. Hingegen weist er hinsichtlich der neuen Fassung des Antrages 18/SVV/0324 darauf hin, dass hier ein immenser Vorarbeitsauftrag enthalten sei. Diese würde dem Aufwand für drei Bebauungsplanverfahren im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung und ähnlichen Aufwand im Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen entsprechen. Herr Goetzmann bestätigt, dass die Stadt Dienstleister sei, jedoch könne die Kapazität, die durch einen Auftrag gebunden ist, auch nur einmal genutzt werden.

Herr Kirsch bestätigt die Ausführungen, da es auch Grundstücke in der Brandenburger Vorstadt gibt, bei denen kein Handlungsbedarf besteht.

Herr Eichert stellt klar, dass die Entscheidung in welcher Tiefe die Untersuchungen erforderlich sind, bei der Stadt liegt. Es wird mit dem Antrag nicht erwartet, so tief darauf einzugehen, wie es die Erarbeitung eines Bebauungsplanverfahrens erfordert. Vielmehr solle dargestellt werden, mit welchen Maßnahmen eine Umsetzung möglich wäre und was an baurechtlichen Instrumenten, wie Bauordnung und Gesetzen, zur Anwendung gebracht werden könnte.

Frau Hüneke hält die Ausführungen von Herrn Goetzmann für nachvollziehbar und verweist auf den erheblichen Arbeitsumfang bei der Umsetzung des Antrages 18/SVV/0324. Sie bittet im Antrag 18/SVV/0876 die Priorität der gefährdeten Gebiete hinzuzufügen.

Herr Berlin spricht sich für den Antrag 18/SVV/0876 aus und erkundigt sich nach Möglichkeiten, gegebenenfalls Teile des Antrages 18/SVV/0324 zu übernehmen.

Frau Reimers hält den Antrag 18/SVV/0324 ebenfalls für zu umfassend. Hingegen könne der Antrag 18/SVV/0876 als Essenz aus der Begehung letzte Woche angesehen werden und spricht sich für diesen aus.

Herr Dr. Bauer bestätigt, dass bei dem Antrag 18/SVV/0324 eine Gesamtbestandsaufnahme des Gebietes erforderlich wäre. Bei dem Antrag 18/SVV/0876 könne er dem letzten Satz nicht folgen und befürwortet weiterhin die Möglichkeit die Ablöse von Stellplätzen zu gestatten.

Herr Rubelt bittet um ein zielorientiertes Vorgehen und spricht sich dafür aus, konkrete Situationen anzufassen und Lösungen anzubieten. Zum Teil 1b des Antrages 18/SVV/0324 verweist er darauf, dass eine Erfassung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Straßenbereich vorhanden ist und es einen Vorschlag zur Prioritätensetzung gibt. Der Punkt 2 des Antrages wäre mit dem Antrag 18/SVV/0876 kompatibel.

Herr Goetzmann greift den Hinweis von Frau Hüneke zum Antrag 18/SV/0876 auf. Hier sei eine folgende Ergänzung des Punktes 2 möglich „Die Prioritäten im Handlungsbedarf sind darzustellen.“

Herr Wiggert verweist auf die angespannte Parkplatzsituation. Insofern sei der Abstand von der Stellplatzablöse der richtige Weg und sollte im Antrag 18/SVV/0876 verbleiben.

Frau Hüneke dankt für den Formulierungsvorschlag und beantragt, den Punkt 2 des Antrages 18/SVV/0876 um folgenden Satz zu ergänzen:  
„Die Prioritäten im Handlungsbedarf sind darzustellen.“

Die Ergänzung wird von Herrn Jäkel übernommen.

Die Anträge werden getrennt zur Abstimmung gestellt.

**Die neue Fassung des Antrages 18/SVV/0324:**

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. für den Stadtteil Brandenburger Vorstadt zwischen Luisenplatz, Zimmerstraße, Lennéstraße, Hans-Sachs-Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Kastanienallee und Zepelinstraße zu erfassen,
  - a. welche Bebauung vorhanden ist und im welchem Maße nach § 34 BauGB eine Errichtung weiterer Bauten unter Berücksichtigung der möglichen GRZ und GFZ zulässig ist;
  - b. ob und in welchem Maße in diesem Bereich die grundständige Sanierung der Straßen, der Rohleitungssysteme, der Straßenbeläge- und Profile, der Bordsteinkanten, Fußwege unter Berücksichtigung, z.T. Neupflanzung von gefährdenden und gefährdeten Baumbeständen erforderlich ist;
  - c. ob im Einzelfall städtebauliches Erbe beispielsweise auch historische Straßen wie etwa die Lennéstraße im Bereich von der Hans-Sachs-Straße in Richtung zum Park Sanssouci oder andere Bauten gefährdet sind.

2. Ein Konzept zu erstellen,
  - a. bis zu welchem Maße die Errichtung weiterer Bauten bzw. eine Verdichtung mit dem Charakter der vorhandenen Bebauung des Stadtteils noch vereinbar ist.
  - b. Aufgrund der nach der derzeitigen Planung der Landesregierung wegfallenden Straßenausbaubeiträge die Planung und Zeitrahmen für die unter Ziffer 1.b. ermittelten Maßnahmen anzupassen sowie im Zuge solcher Maßnahmen die Neuanlage der Straßenbeleuchtung nach historischem Vorbild mit moderner Beleuchtungstechnik zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Punkte zu Ziffer 1 und 2 wird der Oberbürgermeister weiterhin beauftragt zu prüfen, mit welchen Instrumenten des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts die Umsetzung der Konzepte erreicht werden kann. Insbesondere ist dabei auch zu prüfen, ob hierzu die Festsetzung von Bebauungsplänen oder eines Sanierungsgebietes erforderlich sind.

Der Stadtverordnetenversammlung ist im Dezember 2019 ein Zwischenbericht zu erstatten. Soweit sich im Rahmen der Prüfung ergibt, dass einzelne Maßnahmen etwa zur Verhinderung einer zu starken Verdichtung durch Neubauten, die den baulichen Charakter des Stadtteils gefährden würden, etwa durch die Anpassung der Stellplatzsatzung oder anderer bereits bestehender Satzungen kurzfristig umgesetzt werden kann, sollen diese Maßnahmen auch vor Abschluss der Prüfung umgesetzt werden.“

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>1</b>
Ablehnung:	<b>4</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die neue Fassung des Antrages 18/SVV/0324 abzulehnen.