



Niederschrift

83. öffentliche/ nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Sitzungstermin:	Dienstag, 09.04.2019
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	22:08 Uhr
Ort, Raum:	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

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

Ausschussmitglieder

Herr Michél Berlin	DIE LINKE	
Frau Babette Reimers	SPD	
Herr Lars Eichert	CDU/ANW	
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	zu TOP 4.8 (Befangenheitserklärung)

zusätzliches Mitglied

Frau Dr. Sylke Kaduk	AfD	bis 20.49 Uhr
----------------------	-----	---------------

stellv. Ausschussmitglieder

Herr Uwe Adler	SPD	
----------------	-----	--

Vertreter des zusätzlichen Mitgliedes

Herr Dr. Nicolas Bauer	DIE aNDERE	
------------------------	------------	--

sachkundige Einwohner

Herr Jörg Geppert	Bürgerbündnis-FDP	
Herr Jan Hanisch	DIE LINKE	
Herr Dirk Kühnemann	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Jan Kuppert	DIE aNDERE	
Herr Dr. Wilfried Naumann	Potsdamer Demokraten	

Herr Bernd Putz	
Herr Wolfgang Schütt	CDU/ANW
Herr Alexander Dietmar Wietschel	Beirat für Menschen mit Behinderungen
Herr Rudi Wiggert	SPD

Beigeordnete

Herr Bernd Rubelt	Beigeordneter Geschäftsbereich 4
-------------------	-------------------------------------

Nicht anwesend sind:

Ausschussmitglieder

Herr Pete Heuer	SPD	entschuldigt
-----------------	-----	--------------

zusätzliches Mitglied

Herr André Tomczak	DIE aNDERE	entschuldigt
--------------------	------------	--------------

sachkundige Einwohner

.Herr Christian Schirrholtz	DIE LINKE	nicht entschuldigt
Herr Wolfgang Dau	SPD	entschuldigt
Frau Adelheid Bode	Beirat für Menschen mit Behinderungen	entschuldigt

Gäste:

Herr Andreas Goetzmann	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu TOP 4.2, 4.5, 4.6, 4.9, 4.10, 7
Herr Gregor Jekel	Bereich Wohnen zu TOP 4.1
Frau Viola Holtkamp	Bereich Verbindliche Bauleitplanung zu TOP 4.3, 4.8, 4.12 bis 4.16
Herr Lars Schmäh	Bereich Umwelt und Natur zu TOP 4.4
Herr Harald Kümmel	Büro für integrierte städtische Planungen und Projekte zum TOP 4.17
Herr Carsten Linke	Mitglied des Sprecher/innenrates der Nutzer/innen des Kunst- und Kreativhauses Rechenzentrum – Rederecht zu TOP 4.17
Herr Peter Kaminski	Stadtverordneter zu TOP 4.5, 4.6
Frau Birgit Malik	Ortsbeirat Groß Glienicke zu TOP 4.5, 4.6
Frau Kerstin Zwirn	Sanierungsträger Stadtkontor GmbH zu TOP 7

Niederschrift

Frau Viola Kropp GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des
öffentlichen Teils der Sitzung vom 26.3.2019 / Feststellung der öffentlichen
Tagesordnung
- 3 Vorstellung von Bauvorhaben
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
 - 4.1 Ferienwohnungen begrenzen
Vorlage: 19/SVV/0107
Oberbürgermeister, Fachbereich Soziales und Gesundheit
(Mitteilungsvorlage)
Wiedervorlage
 - 4.2 Sanierungsgebiet im Potsdamer Westen
Vorlage: 18/SVV/0324
Fraktion CDU/ANW
(Wiedervorlage)
 - 4.3 Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt
Vorlage: 18/SVV/0876
Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)
 - 4.4 Öffentliche Badestelle an der "Havelwelle"
Vorlage: 19/SVV/0031
Fraktionen SPD, CDU/ANW
(Wiedervorlage)
 - 4.5 Prüfung Erweiterung B-Plan Nr.19 im OT Groß Glienicke
Vorlage: 19/SVV/0101
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
(Mitteilungsvorlage) Wiedervorlage
 - 4.6 Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 (Groß
Glienicke)
Vorlage: 19/SVV/0150
Fraktionen DIE LINKE, DIE aNDERE, Bürgerbündnis-FDP
(Wiedervorlage)
 - 4.7 Gerechtes Parken in Drewitz - Senkung der Kosten für die Anwohnerparkkarte
Vorlage: 19/SVV/0163
Fraktionen SPD und CDU/ANW
(Wiedervorlage)
 - 4.8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"
sowie Flächennutzungsplan-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14),
Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss
Vorlage: 18/SVV/0989
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
(Wiedervorlage)
 - 4.9 Innovative Radverkehrslösung in Golm
Vorlage: 19/SVV/0037

Dr. Saskia Ludwig, Ortsvorsteherin Golm
SBV ff, KOUL

- 4.10 Masterplan Grün für Golm - Grüne Freiräume - Grüne Architektur - Grüne Mobilität
Vorlage: 19/SVV/0038
Dr. Saskia Ludwig, Ortsvorsteherin Golm
SBV ff, KOUL, GSI
- 4.11 Busschleife Golm-Eiche-Kaiserbahnhof-Golm
Vorlage: 19/SVV/0202
Fraktion CDU/ANW
- 4.12 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg, Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 19/SVV/0275
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL
- 4.13 Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" und Flächennutzungsplan-Änderung "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" (24/19), Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 19/SVV/0301
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL
- 4.14 Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 19/SVV/0302
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.15 Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt", Auslegungsbeschluss sowie Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung "Medienstadt" (22/17)
Vorlage: 19/SVV/0303
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL
- 4.16 Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee", Auslegungsbeschluss
Vorlage: 19/SVV/0314
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.17 Räume für Kulturschaffende und Kreative - Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³
Vorlage: 19/SVV/0342
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
+ Äa Fraktion DIE LINKE vom 02.04.2019
+ Ea Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2019
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 6 Sonstiges

Nicht öffentlicher Teil

- 7 Veräußerung eines Grundstückes in der Wollstraße in Potsdam Babelsberg durch den treuhänderischen Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Jäkel, eröffnet die Sitzung.

zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 26.3.2019 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

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

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 26.03.2019 macht Herr Kirsch aufmerksam, dass er den Antragstext zum TOP 4.17 Ruderclub Vineta vorgegeben habe und bittet um das Nachtragen im Protokoll „Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, wo am Krampnitzer See Voraussetzungen gegeben sind oder geschaffen werden können, um die Ansiedlung des Ruderclubs Vineta zu ermöglichen.“

Die Niederschrift wird mit der vorgenannten Ergänzung einstimmig bestätigt.

Ein Antrag auf Rederecht liegt zu folgendem Tagesordnungspunkt vor:

- von Herrn Carsten Linke (Sprecher/innenrat) Kunst- und Kreativhaus Rechenzentrum Rederecht zum TOP 4.17

Zur Tagesordnung informiert der Ausschussvorsitzende

Es wird durch Herrn Rubelt nochmals um Zurückstellung des TOP 4.7 19/SVV/0163 „Gerechtes Parken in Drewitz“ gebeten. Von Seiten der Antragstellerin erfolgt Zustimmung.

Der Antrag 19/SVV/0037 „Innovative Radverkehrslösung“ TOP 4.9, ist durch den Ortsbeirat Golm bis auf weiteres zurückgestellt worden, so dass auch hier um Zurückstellung gebeten wird.

Weiterhin bittet Herr Rubelt die Vorlage 19/SVV/0303 „Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“, TOP 4.15, heute in 1. Lesung zu behandeln.

Der Stadtverordnete Peter Kaminski bittet zum TOP 4.5/4.6 eine Erklärung des Eigentümers des Kinderbauernhofes vortragen zu dürfen.

Herr Dr. Bauer bittet den TOP 4.17 aufgrund des beantragten Rederechtes vorzuziehen. Zu diesem Vorschlag erfolgt keine Zustimmung seitens der Ausschussmitglieder.

Die entsprechend geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

zu 3 Vorstellung von Bauvorhaben

Der Ausschussvorsitzende informiert, dass die Vorstellung der Bauvorhaben erfolgt ist und keine Rückfragen offen sind.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) stellt anhand einer Präsentation die Unterlagen zum RAW-Bauvorhaben vor, die gestern Gegenstand einer öffentlichen Veranstaltung waren. Es wird beabsichtigt, die Brücke über den Hallenkomplex nicht weiter zu verfolgen. Er zeigt die Ansichten von der Friedrich-Engels-Straße bzw. von der Friedrich-List-Straße, geht auf die Volumenstudien ein und stellt die durch den Vorhabenträger angedachten Lösungen vor.

Frau Hüneke bedauert, dass keine Simulation erfolgt ist, um sich die Höhenangaben vorstellen zu können.

zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 4.1 Ferienwohnungen begrenzen

Vorlage: 19/SVV/0107

Oberbürgermeister, Fachbereich Soziales und Gesundheit
(Mitteilungsvorlage)
Wiedervorlage

Herr Jekel (Bereich Wohnen) bringt die Mitteilungsvorlage ein. Mit Beschluss 18/SVV/0605 der Stadtverordnetenversammlung erfolgte der Auftrag zu prüfen, wie baurechtlich relevante Fehlnutzungen von Wohnraum geahndet werden können und gegenüber dem Land Brandenburg eine Gesetzesinitiative anzuregen, die die Teilnutzung von Wohnraum regelt. Diesem Auftrag ist die Verwaltung nachgekommen. Er berichtet über die derzeitigen Möglichkeiten und geht näher darauf ein. Zugleich macht Herr Jekel aufmerksam, dass die Umsetzung einer Gesetzesgrundlage bedarf, jedoch das Gesetzgebungsverfahren für ein brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz (BbgZwVbG) noch nicht abgeschlossen ist.

Frau Hüneke regt an abzuwarten, was es an Möglichkeiten geben wird und diese dann umzusetzen.

Herr Eichert berichtet aus der Anhörung, dass es für Potsdam noch keine belastbaren Zahlen gibt und erkundigt sich, ob die Verwaltung tätig wird, wenn es die Gesetzesgrundlage gibt und wie viel Personal für die Überwachung erforderlich wäre. Vorstellbar für ihn sei auch eine Regelung über das Baugenehmigungsverfahren.

Herr Jekel informiert, dass die Zweckentfremdung nicht nur auf Ferienwohnungen anzuwenden ist. In Bezug auf nutzungsrechtliche Fragen ergänzt er, dass die Bauordnungsbehörden eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken zwar bei fehlender Genehmigung untersagen können, im Zuge eines ordnungsgemäßen Genehmigungsverfahrens das Bauordnungsrecht den Wohnraum aber nicht schützt. Für die Überwachung der Auskunftspflicht wäre zunächst eine Personalstelle erforderlich. Zahlen, die ein einzelnes Ferienwohnungsportal bereitstellen, ohne dass sie unabhängig überprüfbar sind, stellen zudem keine belastbare Datengrundlage für die Frage dar, welche Dimension das Thema in Potsdam hat. Genau dafür sei als Gesetzesgrundlage das Zweckentfremdungsverbotsgesetz bzw. eine auf dieser Basis aufgestellte kommunale Satzung erforderlich. Schließlich umfasse eine Zweckentfremdung, wenn sie so durch den Landtag beschlossen werde, auch andere Formen gewerblicher Nutzung von Wohnraum sowie weitere Sachverhalte wie Leerstand und Beseitigung von Wohnraum. .

Frau Hüneke merkt an, dass der Schutz der Wohnfunktion gerade in den zentralen attraktiven Gebieten der Stadt erforderlich sei.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage 19/SVV/0107 zur Kenntnis.

zu 4.2 Sanierungsgebiet im Potsdamer Westen

Vorlage: 18/SVV/0324

Fraktion CDU/ANW
(Wiedervorlage)

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 Zeppelinstraße 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 Zeppelinstraße 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:	1
Ablehnung:	4
Stimmenthaltung:	2

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

**zu 4.3 Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt
Vorlage: 18/SVV/0876**

Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)

Siehe TOP 4.2.

Der Ausschussvorsitzende stellt die neue Fassung des Antrages 18/SVV/0876 zur Abstimmung:

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

Die Prioritäten im Handlungsbedarf sind dazustellen.

- 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.“**

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	2

zu 4.4 Öffentliche Badestelle an der "Havelwelle"

Vorlage: 19/SVV/0031

Fraktionen SPD, CDU/ANW
(Wiedervorlage)

Frau Reimers erinnert an die Diskussion in den vergangenen Sitzungen. Aufgrund der Informationen der Verwaltung wird jetzt gebeten zu prüfen, ob sich eine öffentliche Badestelle im Bereich Potsdam-West entweder auf Höhe des „Seekrugs“ einrichten lässt oder die Anlage eines Flussschwimmbades analog zur privaten Steganlage an der „Havelwelle“ machbar ist.“

Herr Jäkel macht aufmerksam, dass die Fragestellung bereits mit der Antwort zur Kleinen Anfrage 19/SVV/0083 „Baden in Potsdam West“ vorliegt und eine Absage enthält. Eine Steganlage – in ähnlicher Weise wie die vor der Havelwelle genehmigte - an anderer Stelle zu planen würde Herr Jäkel nicht wollen.

Herr Schmäh (Bereich Umwelt und Natur) regt an, das Wort „entweder“ zu streichen.

Frau Reimers bittet beide Standorte auf eine Möglichkeit zu prüfen. Hier gehe es nur um eine große Steganlage, wie an der Havelwelle. Die Steganlage könne in deutlich reduzierter Version, die es ermöglicht, trockenen Fußes ins Wasser zu gelangen, gebaut werden.

Herr Kirsch wiederholt die Ausführungen von Herrn Jäkel, dass mit der Kleinen

Anfrage bereits das Prüfergebnis vorliegen würde. Zudem macht er aufmerksam, dass eine öffentliche Badestelle einen Bademeister erfordert. Für ihn sei mit der Antragstellung kein Erkenntnisgewinn möglich.

Herr Eichert betont, dass die Kleine Anfrage kein Prüfauftrag gewesen sei. Den Bedarf in Potsdam West gebe es. Die Prüfung sollte für Flächen entweder am Seekrug oder an anderer Stelle erfolgen.

Herr Berlin hält die Formulierung „analog zur privaten Steganlage“ für schwierig.

Herr Eichert bestätigt, dass das Wort „analog“ nicht erforderlich ist. Wichtig ist jedoch zu prüfen, dass eine Badestelle eingerichtet wird.

Herr Rubelt macht aufmerksam, dass mit dem Antrag eine öffentliche Badestelle gefordert wird. Dafür ist ein großer Aufwand erforderlich und die Verkehrssicherungspflicht ist groß. Herr Rubelt bringt in Erinnerung, dass an anderer Stelle vielfach der Genuss am Ufer diskutiert wird. Die Intention des Antrages ist klar, jedoch sei auch die Aufenthaltsqualität zu prüfen. Besser wäre eine Formulierung für einen bewussten Zugang zum Ufer.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) informiert, dass es bereits einen Prüfauftrag „eine Uferwiese mit öffentlichem Wasserzugang zu prüfen“ der CDU-Fraktion gibt.

Herr Kirsch stellt den Änderungsantrag, „es ist zu prüfen, ob im Rahmen des INSEK ein öffentlicher Uferzugang möglich ist.“

Frau Reimers ergänzt: „oder die Anlage eines Badesteges machbar ist.“

Die folgende neue Fassung wird durch den Ausschussvorsitzenden zur Abstimmung gestellt:

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

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im Rahmen des INSEK ein öffentlicher Uferzugang zum Baden oder die Anlage eines Badesteges im Bereich Potsdam-West entweder auf Höhe des „Seekrugs“ einrichten lässt oder an der „Havelwelle“-machbar ist.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen.

zu 4.5 Prüfung Erweiterung B-Plan Nr.19 im OT Groß Glienicke
Vorlage: 19/SVV/0101
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

(Mitteilungsvorlage) Wiedervorlage

Siehe TOP 4.6

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage 19/SVV/0101 zur Kenntnis.

zu 4.6 Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 (Groß Glienicke)

Vorlage: 19/SVV/0150

Fraktionen DIE LINKE, DIE aNDERE, Bürgerbündnis-FDP
(Wiedervorlage)

Herr Kaminski (Stadtverordneter) verliest eine Erklärung des Hofeigentümers, Herrn Fruth (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt).

Herr Jäkel hat versucht, den Antrag so zu formulieren, dass nur die Sicherung des Kinderbauernhofes berücksichtigt wird und schlägt folgende Ergänzung zum Votum des Ortsbeirates Groß Glienicke vor:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Geltungsbereich des B-Planes der Landeshauptstadt Potsdam Nr. GG19 „Ehemaliger Schießplatz“ in Groß Glienicke, Gemarkung 123/27, Flur 1 wird um die Flurstücke 128, 121, 115, 116 und 111 erweitert.

Für die Flurstücke 115, 116 und 111 soll die Nutzung den Betrieb eines Kinderbauernhofes, einer therapeutischen Einrichtung, eines Reiterhofes, einer pädagogischen Werkstatt sowie von Seminarräumen und einer Betriebswohnung umfassen.

Die Erschließung des Geländes ist bereits gesichert. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Straße Am Eichengrund, die in das Straßenverzeichnis aufgenommen ist.

Des Weiteren soll ein städtebaulicher Vertrag, der eine langfristige Nutzung als Kinderbauernhof sichert, abgeschlossen werden.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, in welchem Umfang die bisher nicht genehmigten Nutzungen der Angebote des Kinderbauernhofs Groß Glienicke am vorhandenen Standort genehmigungsfähig wären.“

Herr Rubelt verweist nochmals auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet. Was unrechtmäßig entstanden ist, könne so nicht bleiben. Bei der für den Kinderbauernhof genutzten Fläche handelt es sich nur einen kleinen Teil im Gesamtbereich. Wie bereits in der vergangenen Sitzung erwähnt, ist man mit dem Verein in Kontakt. Herr Rubelt macht deutlich, dass auch von Seiten des Landes der Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet beobachtet wird. Von daher hält er an seinem bereits eingebrachten Vorschlag für eine Formulierung fest:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob und in welchem Umfang die bisher nicht genehmigten und genehmigungsfähigen Nutzungen der Angebote des Kinderbauernhofs Groß Glienicke in Übereinstimmung mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes genehmigungsfähig wären.“

Herr Kirsch empfiehlt den Antrag zurückzustellen, da die Verwaltung bereits im Gespräch ist.

Herr Rubelt entgegnet, dass ein Beschluss in der von ihm vorgeschlagenen Formulierung unschädlich sei.

Frau Reimers spricht sich für den Vorschlag der Verwaltung aus.

Herr Dr. Bauer würde sich dem Vorschlag von Herrn Jäkel anschließen.

Frau Hüneke verweist auf den Rechtsstatus Landschaftsschutzgebiet, so dass der niederschwellige Weg wie von der Verwaltung vorgeschlagen, gefolgt werden sollte.

Herr Jäkel schlägt zur Klarstellung die Ergänzung des Antrages um die Worte „am aktuellen Standort“ vor.

Herr Rubelt bittet dem Verwaltungsvorschlag zu folgen. Aufgrund des eingelegten Widerspruches ist der Rechtsstreit anhängig und wird der Verwaltung den Zeitraum geben, um eine pragmatische Lösung zu finden.

Herr Goetzmann trägt den Ergänzungsvorschlag von Herrn Jäkel mit.

Herr Dr. Bauer spricht sich für den ursprünglichen Beschlusstext aus.

Frau Malik (Mitglied des Ortsbeirates Groß Glienicke) bestätigt, dass es der Wunsch des Ortsbeirates war, eine Lösung zu finden, dass der Kinderbauernhof erhalten werden kann und spricht sich für die vorgeschlagene Beschlussfassung aus.

Der Ausschussvorsitzende stellt die neue Fassung zur Abstimmung:

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

~~Der Geltungsbereich des B-Planes der Landeshauptstadt Potsdam Nr. GG19 „Ehemaliger Schießplatz“ in Groß Glienicke, Gemarkung 123/27, Flur 1 wird um die Flurstücke 128, 121, 115, 116 und 111 erweitert.~~

~~Für die Flurstücke 115, 116 und 111 soll ein sonstiges Sondergebiet SO im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung soll ein Gebiet für kulturelle, soziale, gesundheitliche und gewerbliche Zwecke ausgewiesen werden.~~

~~Die Nutzung soll den Betrieb eines Kinderbauernhofes, einer therapeutischen Einrichtung, eines Reiterhofes, einer pädagogischen Werkstatt sowie von~~

~~Seminarräumen und einer Betriebswohnung umfassen.~~

~~Die Erschließung des Geländes ist bereits gesichert. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Straße Am Eichengrund, die in das Straßenverzeichnis aufgenommen ist.~~

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob und in welchem Umfang am aktuellen Standort die bisher nicht genehmigten und genehmigungsfähigen Nutzungen der Angebote des Kinderbauernhofs Groß Glienicke in Übereinstimmung mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes genehmigungsfähig wären.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen.

zu 4.7 Gerechtes Parken in Drewitz - Senkung der Kosten für die Anwohnerparkkarte

Vorlage: 19/SVV/0163

Fraktionen SPD und CDU/ANW

(Wiedervorlage)

Vertagt auf die nächste Sitzung.

zu 4.8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" sowie Flächennutzungsplan-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14), Abwägung und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss

Vorlage: 18/SVV/0989

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

(Wiedervorlage)

Herr Kirsch erklärt sich befangen und wird weder an der Diskussion noch an der Abstimmung teilnehmen.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und erinnert an die ausgereichten Austauschseiten. Es wird gebeten, diese in die Beurteilung mit einzubeziehen.

Diskussionsbedarf besteht nicht.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

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

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" entschieden (gemäß Anlage 3).

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" wird gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen, der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt und die Begründung gebilligt (siehe Anlagen 4, 5 und 6).
3. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14) entschieden (siehe Anlage 7).
4. Die Flächennutzungsplan-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14) wird beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlage 8 und 9).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	1

zu 4.9 Innovative Radverkehrslösung in Golm

Vorlage: 19/SVV/0037

Einreicher: Dr. Saskia Ludwig, Ortsvorsteherin Golm
SBV ff, KOUL

Bis auf weiteres zurückgestellt – siehe Verständigung zur Tagesordnung.

zu 4.10 Masterplan Grün für Golm - Grüne Freiräume - Grüne Architektur - Grüne Mobilität

Vorlage: 19/SVV/0038

Dr. Saskia Ludwig, Ortsvorsteherin Golm
SBV ff, KOUL, GSI

Aus dem antragstellenden Ortsbeirat ist kein/e Vertreter/in anwesend.

Der Ausschussvorsitzende verweist auf den nachfolgenden Änderungsantrag aus dem Ortsbeirat Golm, der den Ausschussmitgliedern zugegangen ist:

„Für den Ortsteil Golm werden folgende Themen bei der Fortschreibung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und bei der Fortschreibung des Maßnahmeplanes Golm berücksichtigt:

Vernetzte grüne Strukturen (Grünflächen, Freiflächen, Biotope, Straßengrün, naturnah Sport- und Bewegungsachsen, Lehrpfad/-garten), grüne Architektur, vornehmlich öffentliche Gebäude, (begrünte Fassaden, Dächer, Solar- und Regenwassernutzung) und grüne Mobilität (ÖPNV, Rad - / Fußwege, Elektromobilität). Es wird geprüft, inwieweit Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ u.a. hierfür in Anspruch genommen werden können.

Bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen im Ortsteil Golm sollen die genannten Ziele durch geeignete planerische Festsetzungen gesichert werden,

sofern dies nach Stand der bauleitplanerischen Abwägung vertretbar und planungsrechtlich möglich ist.“

Frau Hüneke führt aus, dass es einen ausführlichen Masterplan mit intensiver Beteiligung in Golm gegeben hat.

Herr Rubelt erinnert an die intensive Diskussion im Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung (KOUL), in deren Kontext der hier vorliegende Änderungsantrag entstanden ist.

Der Ausschussvorsitzende stellt die neue Fassung zur Abstimmung:

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

„Für den Ortsteil Golm werden folgende Themen bei der Fortschreibung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und bei der Fortschreibung des Maßnahmeplanes Golm berücksichtigt:

Vernetzte grüne Strukturen (Grünflächen, Freiflächen, Biotope, Straßengrün, naturnah Sport- und Bewegungsachsen, Lehrpfad/-garten), grüne Architektur, vornehmlich öffentliche Gebäude, (begrünte Fassaden, Dächer, Solar- und Regenwassernutzung) und grüne Mobilität (ÖPNV, Rad - / Fußwege, Elektromobilität). Es wird geprüft, inwieweit Fördermittel aus dem Bund-Länder- Programm „Zukunft Stadtgrün“ u.a. hierfür in Anspruch genommen werden können.

Bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen im Ortsteil Golm sollen die genannten Ziele durch geeignete planerische Festsetzungen gesichert werden, sofern dies nach Stand der bauleitplanerischen Abwägung vertretbar und planungsrechtlich möglich ist.“

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	1

zu 4.11 Busschleife Golm-Eiche-Kaiserbahnhof-Golm
Vorlage: 19/SVV/0202
Fraktion CDU/ANW

Herr Eichert bringt den Antrag ein.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) regt die Umwandlung in einen Prüfauftrag an. Der Antrag in der eingebrachten Form „ist sicher zu stellen“ würde dem Haushaltsrecht widersprechen. Die Verwaltung empfiehlt folgende Änderungen:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt sicherzustellen, **im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans für die Landeshauptstadt Potsdam die Einrichtung eines ~~das ein Ringverkehrs~~ Golm-Eiche-Kaiserbahnhof Golm zu prüfen verbindet**. Dabei ist **auch zu betrachten prüfen**, ob dies durch einen Elektrobus erfolgen kann. Der Busverkehr beginnt am Wendekreis Alt Golm weiter in der Reiherbergstraße am Landhotel Potsdam vorbei in Richtung Eiche weiter zum Wendekreis Kaiserbahnhof, zurück über die Straße Am Mörtelwerk quert, dass Alte Rad und fährt zum Bahnhof Golm weiter über den Wissenschaftspark Golmer Chaussee, Geiselbergstraße zum Wendepplatz Alt Golm.“

Herr Eichert übernimmt die geänderte Formulierung.

Herr Jäkel berichtet, dass der Ortsbeirat Eiche den Antrag beraten und einstimmig abgelehnt hat. Als Argumente wurden unter anderem vorgebracht, dass es keinen Wendekreis für Busse am Bahnhof Park Sanssouci (gegenüber Kaiserbahnhof) gebe und statt der mit dem Antrag beabsichtigten Busschleife eher das dringende Erfordernis für eine Verbindung Eiche-Golm-Bornim-Bornstedt-Campus Jungfernsee gesehen wird. Eine Linie für die es keinen Bedarf gibt, sei hingegen nicht erforderlich.

Der Ausschussvorsitzende stellt den geänderten Antrag zur Abstimmung:

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

Der Oberbürgermeister wird beauftragt sicherzustellen, **im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans für die Landeshauptstadt Potsdam die Einrichtung eines ~~das ein Ringverkehrs~~ Golm-Eiche-Kaiserbahnhof Golm zu prüfen verbindet**. Dabei ist **auch zu betrachten prüfen**, ob dies durch einen Elektrobus erfolgen kann. Der Busverkehr beginnt am Wendekreis Alt Golm weiter in der Reiherbergstraße am Landhotel Potsdam vorbei in Richtung Eiche weiter zum Wendekreis Kaiserbahnhof, zurück über die Straße Am Mörtelwerk quert, dass Alte Rad und fährt zum Bahnhof Golm weiter über den Wissenschaftspark Golmer Chaussee, Geiselbergstraße zum Wendepplatz Alt Golm.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	4
Ablehnung:	2
Stimmenthaltung:	1

zu 4.12 **Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg, Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag Vorlage: 19/SVV/0275**
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

KOUL

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und erinnert an den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung im Jahr 2011. Ziel der Planung ist es, die bisher noch nicht bebauten Flächen des Kirchsteigfeldes, durch eine Änderung des bestehenden Baurechtes einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Entwicklung zuzuführen. Im Wesentlichen soll dem aktuellen Bedarf an Wohnraum sowie flexibleren Möglichkeiten der Nutzung und Bebauung der Gewerbeflächen nachgekommen werden. Der ursprüngliche Umgriff des Geltungsbereiches der 4. Änderung umfasste die Teilbereiche A „Priesterweg“, B „Zentrum-Süd“ und C „Gewerbegebiet“. Im Laufe des Projektablaufes haben sich die Planungsbedingungen für den Teilbereich B und C geändert, so dass eine Teilung des Bebauungsplans nötig ist. Auf Grund eines konkreten zeitnahen Investitionsinteresses, zur zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau soll der Bebauungsplan geteilt und der bisherige Teilbereich A als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt werden. Über die Fortführung der Teilbereiche B und C als eigenständige Planverfahren soll zu einem anderen Zeitpunkt entschieden werden. Anhand einer Karte wird gezeigt, welche Bebauungspläne sich im Umfeld befinden.

Die wesentlichen Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind:

- die Nutzungsänderung von MI (Mischgebiet) zu WA (allgemeines Wohngebiet)
- die Erhöhung um ein Geschoss (aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ist ein Dachgeschoss jetzt als Vollgeschoss anzugeben)
- eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2
- die Verkleinerung der Fläche für den Gemeinbedarf

Im dem städtebaulichen Vertrag sind folgende Inhalte und Verpflichtungen vereinbart:

- die Herstellung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Plangebietes und deren Übergabe an die Landeshauptstadt Potsdam
- die Herstellung der Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- die Veräußerung von Erschließungsflächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an die Stadt

Auf die Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Behandlung im KOUL-Ausschuss näher eingegangen.

Zur Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur ist die Angemessenheitsprüfung vorgenommen worden. Rechnerisch würde sich ein Neubaubedarf von 8,6 Krippen und Kindergartenplätzen, 6,9 Hortplätzen und 9,9 Grundschulplätzen ergeben. Von Seiten des Fachbereiches ist dargestellt worden, dass im Planungsraum Alt Drewitz / Kirchsteigfeld ausreichend freie Kapazitäten vorhanden sind, die auch die durch das Vorhaben erzeugten Bedarfe decken können. Von daher ist keine vertragliche Verpflichtung zur Kostenbeteiligung erforderlich.

Auf Nachfragen einzelner Ausschussmitglieder geht Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) ein.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

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

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 2 und 3). Der Teilbereich A „Priesterweg“ wird als Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg weitergeführt. Die Teilbereiche B „Zentrum-Süd“ und C „Gewerbegebiet“ werden zu einem noch nicht näher bestimmten Zeitpunkt als eigenständige Bebauungsplanverfahren fortgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4 und 5).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg, wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 6).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4
Ablehnung: 1
Stimmhaltung: 2

**zu 4.13 Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn" und
Flächennutzungsplan-Änderung "Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn"
(24/19), Aufstellungsbeschluss**

Vorlage: 19/SVV/0301

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) geht anhand einer Präsentation auf die Bestandssituation, den Planungsanlass sowie die Planungsziele und die parallel erforderliche Flächennutzungsplanänderung ein. Planungsziel ist die Entwicklung eines Schul- und Sportstandortes mit zwei Großspielfeldern auf dem Standort der ehemaligen Kulturbodendeponie an der Wetzlarer Bahn. Zu klären ist, ob eine Förderschule im Plangebiet integriert werden kann. Im Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Schule/Sport" festgesetzt werden. Die vorhandenen Grünbereiche in den Randlagen sollen erhalten bleiben und als öffentliche Grünflächen bzw. als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit soll auch eine Abschirmung der angrenzenden Wohnbauflächen erfolgen und die Wohnqualität verbessert werden. Die Haupterschließung des Plangebietes soll über den Neubau einer Verkehrsanlage auf der Trasse der geplanten Wetzlarer Straße entlang der Wetzlarer Bahn erfolgen. Die

Erschließung des Plangebietes wird im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung geprüft.

Frau Hüneke bringt folgenden Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ein und verweist auf die Einbeziehung der ökologischen Qualitäten:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:
Bei allen zukünftigen Planungen zur Nutzung und Weiterentwicklung der Kulturbodendeponie und deren Umsetzung soll der Erhalt der Alteichen sowie der Grünstrukturen unmittelbar entlang der Bahn und zur Siedlung „Erich-Weinert Straße“ Priorität genießen, insbesondere soweit sie als Biotop geschützt und auch naturschutzfachlich wertvoll sind.“

Frau Holtkamp informiert, dass der Erhalt der Grünbereiche unter den Planungszielen aufgeführt worden ist. Der Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen könne als Präzisierung übernommen werden.

Herr Dr. Bauer bringt folgenden Änderungsantrag für die Fraktion DIE aNDERE ein:

Der folgende Absatz ist aus den Planungszielen (Anlage 2) zu streichen:
„Über eine verkehrstechnische Untersuchung ist zu prüfen, in welchem Umfang die Wetzlarer Straße ausgebaut werden soll. Neben der Untersuchung der Erschließung des Plangebietes sind auch Abstimmungen bzgl. der Verlegung der L 78 und der niveaufreien Querung der Wetzlarer Bahn zu führen“

Der Ausschussvorsitzende bringt die Änderungsanträge zur Abstimmung.

Der Änderungsantrag von der Fraktion DIE aNDERE wird mit 1/6/0 abgelehnt.
Die Abstimmung des Ergänzungsantrages der Fraktion Bündnis90/Die Grünen ist nicht erforderlich, da dieser von der Verwaltung übernommen worden ist.

Der Ausschussvorsitzende stellt die ergänzte Vorlage zur Abstimmung:

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

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn“ ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3), der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist entsprechend zu ändern.

Die Flächennutzungsplan-Änderung „Erich-Weinert-Straße/Wetzlarer Bahn“ (24/19) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (gemäß Anlagen 2 und 4).

Bei allen zukünftigen Planungen zur Nutzung und Weiterentwicklung der Kulturbodendeponie und deren Umsetzung soll der Erhalt der Alteichen sowie der Grünstrukturen unmittelbar entlang der Bahn und zur Siedlung „Erich-Weinert Straße“ Priorität genießen, insbesondere soweit sie als

Biotop geschützt und auch naturschutzfachlich wertvoll sind.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig angenommen.

**zu 4.14 Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 19/SVV/0302**

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und erinnert an die Festlegung mit dem Aufstellungsbeschluss, dass die maximale Gebäudehöhe von 18,50 m nicht überschritten werden darf. Diese Vorgabe wird erfüllt.

Diskussionsbedarf besteht nicht.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

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

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, ist nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 2).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle, ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (gemäß Anlagen 3 und 4).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 5).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	1

**zu 4.15 Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt", Auslegungsbeschluss sowie Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung "Medienstadt" (22/17)
Vorlage: 19/SVV/0303**

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und

informiert, dass es nach der Bereitstellung der Unterlagen noch kleine Änderungen gegeben habe, die im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen sind. Es wird davon ausgegangen, dass der städtebauliche Vertrag zur Sitzung am 30.4.2019 vorgelegt werden kann.

Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind

- die Stärkung der gewerblichen Nutzung
- die Sicherung von Freizeitnutzungen
- die Entwicklung eines Schulstandortes
- die Sicherung der Straßenbahntrasse sowie
- die Entwicklung von Wohnen.

Die wesentlichen Änderungen zum Vorentwurf bestehen

- in der Ausweitung der Immissionsschutzfestsetzungen
- der Anpassung der Einzelhandelsfestsetzungen in den WA- und MI-Gebieten
- der Aufgabe der Alternativplanungen MI 7 und 8 sowie
- der Sicherung des Schulstandortes als SO 8 mit der Zweckbindung Bildung und Schule

Auch bei diesem Verfahren ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. So sollen im Norden die Anpassung der MI 2 Flächen an bestehende Baurechte, im Süden die Entwicklung von Wohnbauflächen WA 3 und 4 und westlich die Reduzierung der Grünfläche An der Sandscholle erfolgen.

Die Umweltbelange sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, so dass sich der KOUL-Ausschuss näher damit befassen wird.

Frau Holtkamp informiert über das Ergebnis der Angemessenheitsprüfung zur Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur und geht auf die Höhenentwicklung ein.

Herr Dr. Bauer stellt für die Fraktion DIE aNDERE folgenden Ergänzungsantrag:

„Die DS 19/SVV/0303 wird wie folgt ergänzt:

4. In den weiteren Planungen sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen und dazu ggf. die Planungsunterlagen anzupassen:
 - a) Die Baugrenze entlang der Großbeerenstraße wird zurückgesetzt. Orientierung ist die Bebauung im westlich anschließenden Teil der Großbeerenstraße.
Die Flucht entlang der Gebäude ohne die Ausbuchtungen ist maßgeblich. Der gewonnene Straßenraum kommt Fuß- und Radwegen und den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baumplantungen (Seite 197) zugute.
 - b) Zur Parkanlage im nördlichen Teil werden von der Marlene-Dietrich-Straße aus 2 öffentliche Fußwege mit in die Planung aufgenommen. Ein Weg soll so angelegt sein, dass Rettungsfahrzeuge die Parkanlage (mit Spielplatz) erreichen können.
 - c) Der bestehende Fuß- und Radweg von der Straße "An der Sandscholle" zur Großbeerenstraße bleibt erhalten und wird nicht in eine Grünfläche umgewandelt.“

Auf verschiedene Rückfragen der Ausschussmitglieder, u.a.

- zur Straßenführung der Marlene-Dietrich-Allee (Einmündung der Grünstraße gegenüber versetzt, Absicherung der Leistungsfähigkeit in der Großbeerenstraße)
- zum Straßenquerschnitt (siehe Anlage zur Begründung S. 203)
- zur Sicherung der Straßenbahntrasse
- zur Wegebeziehung zur privaten Grünfläche
- zur Durchwegung in der westlichen Grünfläche

geht Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) ein.

Die Vorlage wird zur Sitzung am 30.4.2019 erneut aufgerufen.

**zu 4.16 Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee",
Auslegungsbeschluss**

Vorlage: 19/SVV/0314

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein.

Diskussionsbedarf besteht nicht.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 3 und 4).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen

**zu 4.17 Räume für Kulturschaffende und Kreative - Ergebnis der
Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³**

Vorlage: 19/SVV/0342

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

+ Äa Fraktion DIE LINKE vom 02.04.2019

+ Ea Bündnis 90/Die Grünen vom 02.04.2019

Herr Carsten Linke nimmt im Namen des Sprecher/innenrates der Nutzerinnen des Kunst- und Kreativhaus Rechenzentrum das Rederecht wahr. Er macht aufmerksam, dass bei der Machbarkeitsstudie der Standort Rechenzentrum nicht berücksichtigt worden ist und plädiert für einen Verbleib im Rechenzentrum. Auch

eine Erhöhung der Mieten hält er für nicht vertretbar.

Herr Kümmel (Büro für integrierte städtische Planungen und Projekte) stellt anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum KreativQuartier³ vor und geht im Einzelnen auf die Inhalte ein:

- Potentialanalyse
- Städtebau
- Betreiberschaft
- Wirtschaftlichkeit
- Grundstücksvergabe/Anhandgabeverfahren
- Werkstatt- und Dialogverfahren

Zielstellung ist die Umsetzung des KreativQuartiers³ bis Ende 2023 (Ende der temporären Nutzungsduldung für das Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums).

Herr Kümmel ergänzt, dass die Verwaltung versucht hat, aus den beiden vorliegenden Änderungsanträgen die umsetzungsfähigen Punkte in die Verwaltungsvorlage zu integrieren und schlägt folgende Ergänzungen vor:

Grundstücksvergabe/-verfahren

- Die Grundstücksvergabe erfolgt als Konzeptvergabe zum Festpreis mit anschließender Anhandgabe (Anlage 1) entsprechend den Erläuterungen zu den Eckpunkten. ***Dabei sind im Anhandgabeverfahren insbesondere die genannten Anfangsmieten für die kleinteilige KKW und der vorgesehene Nutzungsmix sicherzustellen.*** Sowohl ein Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht (bei unmittelbarem finanziellen Ausgleich des Treuhandvermögens) sind möglich.

Städtebau

- Die Grundlage für die Planung des Areals bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“.
- Um einen Ersatz der Flächen des Rechenzentrums bis Ende 2023 zu sichern, muss der 1. Bauabschnitt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert werden.
- Eine behutsame Nachverdichtung des Areals und Erhöhung der Geschossfläche durch zusätzliche Baufelder im Hof und eine Erhöhung der Geschossigkeit der Hofbebauung von 3 auf 4 Vollgeschosse ist denkbar, vorbehaltlich der Änderung des Bebauungsplans.
- Der Investor wird mit der Vergabe zur Durchführung und Finanzierung eines Werkstattverfahrens (Anlage 2) zur Konkretisierung der architektonischen und städtebaulichen Umsetzung und des ggf. von ihm beabsichtigten Umfangs der Nachverdichtung verpflichtet.
- ***Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Mosaik ist zu klären mit dem Ziel, das Kunstwerk am Standort zu platzieren.***

4) Ziel des weiteren Verfahrens ist, dass das Rechenzentrum so lange in Betrieb gehalten wird, bis zum 31.12.2023 eine funktionierende Alternative vorhanden ist. Mit einer Machbarkeitsstudie ist bis Ende 2019 zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte. Im Ergebnis der

Studie soll entschieden werden, ob das Grundstück Ecke Breite Straße/Dortustraße als hochwertige Immobilie im Stadtzentrum u.U. mit dem weiterentwickelten Rechenzentrum dauerhaft für eine städtische Nutzung vorgehalten werden kann.

5) Das weitere Vorgehen ist in enger Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern des Rechenzentrums und den Fraktionen zu führen.

6) Um eine möglichst große Fläche über 4.300 m² für die kleinteilige KKW mit einer Anfangsmiete von 9 Euro netto kalt zu ermöglichen, sind alle Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prüfung eines Atelierprogramms sind Existenzförderprogramme des Landes bzw. der ILB in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Frau Hüneke bringt den folgenden Änderungsantrag für die Fraktion B90/Die Grünen ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge ergänzend zur Vorlage 19/SVV/0342 beschließen:

Ergänzung zu Punkt 1) der Vorlage Grundstücksvergabe/-verfahren:

Die Grundstücksvergabe erfolgt als Konzeptvergabe zum Festpreis mit anschließender Anhandgabe (Anlage 1) **entsprechend den Erläuterungen zu den Eckpunkten. Dabei sind**

insbesondere folgende Vorgaben sicherzustellen:

- **Sicherstellung der genannten Anfangsmieten**
- **eine Mietpreisbindung von 5 bis 10 Jahren**
- **ein Mieterbestandschutz von 5 bis 10 Jahren**
- **die Sicherstellung des vorgesehenen Mischnutzungskonzepts**

Sowohl ein Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht (bei unmittelbarem finanziellem Ausgleich des Treuhandvermögens) sind möglich.

Weiterhin soll ein Punkt 5) neu in die Beschlussvorlage aufgenommen werden:

Um eine zumindest befristete Mietpreisbindung sicherzustellen, wird die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen,

- inwieweit Existenzförderprogramme des Landes Brandenburg bzw. der ILB als Zuschuss für das Bauprojekt in Anspruch genommen werden können,
- inwieweit die Stadt selbst im Rahmen eines Atelierförderprogramms durch investive Zuschüsse verbunden mit einer entsprechenden Mietpreisbindung einen Beitrag zu dauerhaft bezahlbaren Ateliermieten leisten kann.“

Herr Berlin bringt den Ergänzungsantrag für die Fraktion DIE LINKE ein:

„Zu 1)

Punkt 2: Wird wie folgt geändert: ... zu durchschnittlichen „**langfristig gesicherten Anfangsmieten von 7,50 Euro netto kalt**“ realisiert werden.

Punkt 3: 2. Satz neu: „**Priorität soll eine Vergabe in Erbpacht (bei unmittelbarem finanziellem Ausgleich des Treuhandvermögens) haben. Ein Verkauf ist möglich.**“

Punkt 7: Ergänzung: „**Dabei sind alle Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln zu berücksichtigen.**“

Punkt 8: „**Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Mosaik am Rechenzentrum ist zu klären mit dem Ziel, das Kunstwerk am Standort zu platzieren.**“

4) neu: „**Das Rechenzentrum wird so lange in Betrieb gehalten, bis eine**

funktionierende Alternative vorhanden ist. Mit einer Machbarkeitsstudie ist bis Ende 2019 zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit der Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte. Im Ergebnis der Studie soll entschieden werden, ob das Grundstück Ecke Breie Straße/Dortustraße als hochwertige Immobilie im Stadtzentrum u.U. mit dem weiterentwickelten Rechenzentrum dauerhaft für eine städtische Nutzung vorgehalten werden kann.

5) neu: „Das weitere Vorgehen ist in enger Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern des Rechenzentrums und den Fraktionen zu führen.“

Herr Kümmel beantwortet im Rahmen der anschließenden Diskussion zahlreiche Nachfragen der Ausschussmitglieder.

Frau Hüneke bittet den folgenden Satz aus dem Verwaltungsvorschlag zu streichen: „Im Ergebnis der Studie soll entschieden werden, ob das Grundstück Ecke Breite Straße/Dortustraße als hochwertige Immobilie im Stadtzentrum u.U. mit dem weiterentwickelten Rechenzentrum dauerhaft für eine städtische Nutzung vorgehalten werden kann.“

Verwaltungsseitig erfolgt Zustimmung.

Frau Hüneke erklärt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für aufgegangen, so dass keine Abstimmung erforderlich ist.

Der Ausschussvorsitzende bittet um Abstimmung der noch offenen Punkte aus dem Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE:

„Zu 1)

Punkt 2: Wird wie folgt geändert: ... zu durchschnittlichen „**langfristig gesicherten Anfangsmieten von 7,50 Euro netto kalt**“ realisiert werden.

Abstimmungsergebnis: 1/4/2 – damit abgelehnt

Punkt 3: 2. Satz neu: „**Priorität soll eine Vergabe in Erbpacht (bei unmittelbarem finanziellen Ausgleich des Treuhandvermögens) haben. Ein Verkauf ist möglich.**“

Abstimmungsergebnis: 1/5/1 – damit abgelehnt

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung:

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

1) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, folgende im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Eckpunkte zur weiteren Entwicklung eines Kreativ-Quartiers am Standort Langer Stall/ehem. Feuerwache umzusetzen:

Profil

- Das im Szenarioworkshop 2018 erarbeitete Profil des Zielszenarios für

das Kreativ-Quartier wird dahingehend konkretisiert, dass es den Fokus auf die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft (Künstler, Kreative, Initiativen, Künstlergruppen, Freelancer, KMU/Start-Ups), eine Nutzungsmischung und auf Sharingmodelle legt.

- Von den für die Kultur- und Kreativwirtschaft vorgesehenen Flächen (mindestens 10.000qm Geschossfläche) sollen mindestens 4.300qm Nutzfläche zu Anfangsmieten von durchschnittlich 9 Euro (netto kalt) realisiert werden.

Grundstücksvergabe/-verfahren

- Die Grundstücksvergabe erfolgt als Konzeptvergabe zum Festpreis mit anschließender Anhandgabe (Anlage 1) entsprechend den Erläuterungen zu den Eckpunkten. **Dabei sind im Anhandgabeverfahren insbesondere die genannten Anfangsmieten für die kleinteilige KKW und der vorgesehene Nutzungsmix sicherzustellen.** Sowohl ein Verkauf als auch eine Vergabe in Erbbaupacht (bei unmittelbarem finanziellen Ausgleich des Treuhandvermögens) sind möglich.

Städtebau

- Die Grundlage für die Planung des Areals bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“.
- Um einen Ersatz der Flächen des Rechenzentrums bis Ende 2023 zu sichern, muss der 1. Bauabschnitt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert werden.
- Eine behutsame Nachverdichtung des Areals und Erhöhung der Geschossfläche durch zusätzliche Baufelder im Hof und eine Erhöhung der Geschossigkeit der Hofbebauung von 3 auf 4 Vollgeschosse ist denkbar, vorbehaltlich der Änderung des Bebauungsplans.
- Der Investor wird mit der Vergabe zur Durchführung und Finanzierung eines Werkstattverfahrens (Anlage 2) zur Konkretisierung der architektonischen und städtebaulichen Umsetzung und des ggf. von ihm beabsichtigten Umfangs der Nachverdichtung verpflichtet.
- **Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Mosaik ist zu klären mit dem Ziel, das Kunstwerk am Standort zu platzieren.**

2) Sofern nach Abschluss des Werkstattverfahrens zur Realisierung des Projektes Änderungen am Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“ erforderlich sind, bspw. im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung, wird der Oberbürgermeister beauftragt, den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3) Der Standort des Kreativquartiers soll aus dem räumlichen Geltungsbereich der Stellplatzsatzung herausgenommen werden. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diese Zielstellung im Zuge der anstehenden Überarbeitung der Stellplatzsatzung umzusetzen.

4) Ziel des weiteren Verfahrens ist, dass das Rechenzentrum so lange in Betrieb gehalten wird, bis zum 31.12.2023 eine funktionierende Alternative vorhanden ist. Mit einer Machbarkeitsstudie ist bis Ende 2019 zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte.

5) Das weitere Vorgehen ist in enger Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern des Rechenzentrums und den Fraktionen zu führen.

6) Um eine möglichst große Fläche über 4.300 m² für die kleinteilige KKW mit einer Anfangsmiete von 9 Euro netto kalt zu ermöglichen, sind alle Möglichkeiten zur Beantragung von Fördermitteln zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prüfung eines Atelierprogramms sind Existenzförderprogramme des Landes bzw. der ILB in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: **6**
Ablehnung: **1**
Stimmenthaltung: **0**

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

Keine.

zu 6 Sonstiges

Keine.

Ralf Jäkel
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp
Niederschrift

**An die Mitglieder des Ausschusses
für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr - per Mail**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 30.04.2019
Beschlussvorlage „Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“, Auslegungsbeschluss sowie
Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung „Medienstadt“ (22/17)“ (DS 19/SVV/0303),
hier: Bereitstellung des aktualisierten Städtebaulichen Vertrags (Anlage 4)**

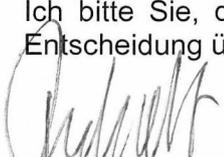
Für Ihre Beratung der o.g. Beschlussvorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 30.04.2019 möchte ich Ihnen die beiliegende aktualisierte Fassung des Städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung von Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ (Anlage 4) zur Verfügung stellen.

Ich bitte um Ihr Verständnis dafür, dass die Aktualisierung des Städtebaulichen Vertrags erst nach Ausreichung der Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung erfolgen konnte.

Die vorgenommenen Änderungen der Vertragsinhalte erstrecken sich auf folgende Sachverhalte:

- Ergänzung der Regelungen zur **Herstellungsverpflichtung** der Vorhabenträgerin für das im Sondergebiet SO 6 zu errichtende **Parkhaus** aus der bisher vorhandenen Nutzung des Filmparks (derzeit 428 Stellplätze) und aus der noch geplanten Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (ca. 200 Stellplätze); bei Errichtung einer Tiefgarage jeweils unter WA 3 und WA 4 entfällt die Verpflichtung für WA 3 und WA 4 – vgl. **§ 5 Absätze 5 und 6**
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Abschluss einer „**Vereinbarung zur Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen**“ mit der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen bis zum 30.11.2019 und vor der Einbringung der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in die Stadtverordnetenversammlung bzw. vor Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB; daher Verzicht auf Anlage 7 des Vertrags – vgl. **§ 7 Abs. 3**
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Abschluss einer **Vereinbarung zur Verrechnung der Kostenbeteiligung an der Herstellung der Plätze in Krippe und Kita mit der kalkulatorischen Miete im Kindergarten „Ole Lukoie“** mit der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Jugend, Bildung, Sport bis zum 20.11.2019, ergänzt um Regelungen bei nicht fristgerechtem Abschluss dieser Vereinbarung; daher Verzicht auf Anlage 8 des Vertrags – vgl. **§ 9 Abs. 7**
- Ergänzung von Regelungen zu **Vertragsstrafen** für den Fall der **nicht fristgerechten Herstellung des Parkhauses und der Tiefgarage** – vgl. **§ 11 Abs. 1 bis 8**

Ich bitte Sie, diese Anlage gegen die Ihnen vorliegende Fassung auszutauschen und sie Ihrer Entscheidung über die Beschlussvorlage zugrunde zu legen.


Bernd Rubelt
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Anlage

Städtebaulicher Vertrag

zur Umsetzung von Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zwischen

der Filmpark Babelsberg GmbH,
vertreten durch deren Geschäftsführer
Herrn Friedhelm Schatz und Herrn Matthias Voß
August-Bebel-Straße 26 - 53
14482 Potsdam

Im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Mike Schubert,
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

im Folgenden „Stadt“ genannt -

Inhaltsverzeichnis

Städtebaulicher Vertrag	1
Präambel	3
Teil I Allgemeines	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen	3
§ 3 Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen	4
§ 4 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner	5
Teil II Erschließung	5
§ 5 Öffentliche Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	5
§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6
Teil III Sozialgerechte Bodennutzung	7
§ 7 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau	7
Teil IV Maßnahmen für den Naturschutz	9
§ 8 Grünordnerische Maßnahmen	9
Teil V Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen	9
§ 9 Kostenbeteiligung an der Herstellung von sozialer Infrastruktur	9
Teil VI Maßnahmen zur Gestaltung	13
§ 10 Baukörpergestaltung	13
Teil VII Vertragssicherungen	13
§ 11 Vertragsstrafen	13
§ 12 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	14
Teil VIII Schlussbestimmungen	14
§ 13 Kostentragung	14
§ 14 Rechtsnachfolge	14
§ 15 Haftungsausschluss	15
§ 16 Kündigung	15
§ 17 Schriftform	15
§ 18 Salvatorische Klausel	15
§ 19 Wirksamwerden des Vertrages	16
§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen	166

bb

Präambel

Die Stadt führt das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ durch und beabsichtigt, für das in § 1 näher bezeichnete Vertragsgebiet eine städtebauliche Neuordnung herbeizuführen. Das zur Konkretisierung des Bebauungsplans erarbeitete städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Vertragsgebietes.

Es besteht das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Umsetzung und Sicherung der Planung von Gewerbe-, Wohn-, Sonder- und Freizeitnutzungen sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Bebauungsplan. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Flächen, die sich in ihrem Eigentum befinden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, den gewandelten Standortbedingungen der Medienstadt anzupassen. Die Flächen sollen entsprechend der Festlegungen des Bebauungsplans gestaltet werden.

Dies vorausgeschickt, schließen beide Parteien folgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 1) mit rot umgrenzten Grundstücke der Vorhabenträgerin der Gemarkung Babelsberg, der Flur 4. Die Grundstücke im Vertragsgebiet stehen im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH.
- (2) Neben der Sicherstellung städtebaulicher, gestalterischer und gebäudetechnischer Standards beinhaltet dieser Vertrag Regelungen zur Erschließung, zum Parkhaus, grünordnerische Maßnahmen, Baukörpergestaltung und zur Umsetzung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung.

§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen

- (1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ (Stand: 14.02.2019) sowie das städtebauliche Konzept (Stand: Januar 2019) zugrunde.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans 119 „Medienstadt“ sowie dem städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 2) die Errichtung von Gewerbe- und Büroflächen, Geschößwohnungsbau, Hotelflächen, Parkhaus sowie Freizeitnutzungen.
- (3) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, entsprechend dem im Aufstellungsbeschluss vom 03.05.2017 zum Bebauungsplan festgelegten Planungszielen sowie den zugrundeliegenden städtebaulichen Planungen und den Regelungen dieses Vertrags, durchzuführen.
- (4) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die verbindlichen Planinhalte erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ feststehen.

§ 3 Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen

- (1) Im Bebauungsplan-Entwurf liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als

– Öffentliche Verkehrsflächen

festgesetzt werden sollen, sich aber noch im Privateigentum befinden. Bei diesen Flächen handelt es sich um die in der Planzeichnung (Stand vom 14.02.2019) dargestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radwege“ (ehem. G3 und G4) sowie um die bisherigen Privatstraßen „Heinrich-George-Straße“ und „Emil-Jannings-Straße“. Die Vorhabenträgerin überträgt die o.g. Verkehrsflächen mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an die Stadt zum Alleineigentum. Die Übertragung erfolgt auf erstes Anfordern unentgeltlich und lastenfrei. Die Stadt kann von diesem Recht erst Gebrauch machen, wenn der Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“, mit der Festsetzung der betreffenden Fläche als Verkehrsfläche, in Kraft getreten ist.

Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug diese Flächen zu übernehmen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von den in Absatz 1 genannten Vertragsflächen auf ihre Kosten bedingungslos und entschädigungslos und in einem verkehrssicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) an die Stadt zu übergeben. Vor Übertragung der „Heinrich-George-Straße“ und „Emil-Jannings-Straße“ ist in einer gemeinsamen Begehung eine Zustandserfassung der in Absatz 1 benannten Verkehrsflächen durchzuführen, unter Berücksichtigung, dass die „Heinrich-George-Straße“ und die „Emil-Jannings-Straße“ seit ca. 20 Jahren in Betrieb sind. Im Ergebnis dieser Zustandserfassung wird definiert, welche Maßnahmen von der Vorhabenträgerin durchzuführen sind, um die Straßenverkehrsflächen sowie den Baumbestand in einem verkehrssicheren und gem. den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden baulichen Zustand an die Stadt übergeben zu können.
- (3) Dabei ist in Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung der Bäume einschließlich ihres Wurzelwerkes erfolgt.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in der Zeit bis zur endgültigen Übergabe der Flächen an die Stadt keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen vorzunehmen und im Falle von Zwischenlagerungen auf den Vertragsflächen diese so zu schützen, dass ein Schadstoffeintrag auf die Abtretungsflächen zuverlässig ausgeschlossen ist. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur vertragsgemäßen Herstellung der Abtretungsflächen erforderlich sind.
- (5) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums der in Absatz 1 aufgeführten (Teil-)flächen bewilligt und beantragt die Vorhabenträgerin die Eintragung von Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB an den vorgenannten Grundstücken an nächstfolgender Rangstelle zugunsten der Stadt als Berechtigte in das Grundbuch. Sobald die Grundstücke für die öffentlichen Verkehrsflächen im Wege der Neuordnung grundbuchrechtlich gebildet worden sind, ist die Auflassungsvormerkung an diesen Grundstücken zugunsten der Stadt an erster Rangstelle einzutragen. Die

Vorhabenträgerin stimmt der Eintragung dieser Sicherung zu. Sie trägt die Kosten der Auflassungseintragung.

- (6) Der bevollmächtigte Notar wird beauftragt, die Eintragung dieser Auflassungsvormerkung beim Amtsgericht Potsdam – Grundbuchamt – unverzüglich, spätestens zwei Wochen nach Beurkundung des Vertrages unaufgefordert zu beantragen. Die Vollzugsmittelungen des Grundbuchamtes sind der Stadt (Bereich 462 – Verbindliche Bauleitplanung) unaufgefordert vom Notar vorzulegen.
- (7) Aufgrund dieser Urkunde eingetragene Auflassungsvormerkungen werden schon heute zur Löschung im Grundbuch bewilligt und beantragt, Zug um Zug mit Umschreibung des Eigentums auf die Stadt, vorausgesetzt es sind keine Zwischenrechte ohne Mitwirkung der Stadt eingetragen worden.
- (8) Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplans nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.
- (9) Besitz, Nutzen und Lasten an den Vertragsflächen, die Gefahren aller Art sowie die mit dem Vertragsobjekt verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt [alternativ: mit dem auf die Beurkundung der Auflassung folgenden Monatsersten] auf die Stadt über.
- (10) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 4 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen und umweltbezogenen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens zu erteilen.
- (2) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.

Teil II Erschließung

§ 5 Öffentliche Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

- (1) Zur Erschließung des Vertragsgebietes mit öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt abzuschließen. Für die darüber hinaus erforderliche Mediierschließung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, gesonderte Verträge mit den Medienträgern abzuschließen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der in Absatz 1 genannten Erschließungsanlagen im eigenen Namen und zur Übereignung nach Maßgabe dieses Vertrages an die Stadt. Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen

Ingenieurplanungen, Vermessungsleistungen und das Herrichten der öffentlichen Erschließungsflächen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus die Emil-Jannings-Straße sowie die Heinrich-George-Straße vor deren Widmung und vor Übergabe an die Stadt, in einen einwandfreien baulichen Zustand herzurichten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, vor Übergabe an die Stadt den maroden Baumbestand zu roden bzw. zu erneuern.
- (4) Die Vorhabenträgerin erklärt bereits jetzt ihre unwiderrufliche Zustimmung i. S. d. § 6 Abs. 3 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG), dass die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ verlaufende Emil-Jannings-Straße sowie die Heinrich-Georg-Straße gemäß der planungsrechtlichen Ausweisung auf Grundlage der §§ 2 Abs. 1 und 6 Abs. 1 BbgStrG dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet werden dürfen. Die Festlegung von Widmungsinhalt und Widmungsbeschränkungen obliegt der Stadt als künftiger Straßenbaulastträgerin. Die Widmung erfolgt erst, wenn die mängelfreie Übergabe gemäß § 3 Absatz 3 stattgefunden hat.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im SO 6 ein Parkhaus für sämtliche notwendigen Stellplätze zu errichten, die sich aus der bisher vorhandenen Nutzung des Filmparks (derzeit 428 Stellplätze) und aus der noch geplanten Nutzung im WA 3 und WA 4 (ca. 200 Stellplätze) ergeben.

Die Vorhabenträgerin ist vom Nachweis der Errichtung der notwendigen Stellplätze für das WA 3 und das WA 4 im Parkhaus befreit, wenn sie diese in einer Tiefgarage auf den jeweiligen Bauflächen WA 3 und WA 4 nachweisen kann.

- (6) Vor Nutzungsaufnahme gemäß § 83 Abs. 2 BbgBO eines oder mehrerer Wohngebäude im WA 4 ist das Parkhaus im SO 6 fertig zu stellen. Sollte die Vorhabenträgerin die notwendigen Stellplätze für das WA 4 nach Absatz 5 Satz 2 in einer Tiefgarage nachweisen, so sind sowohl diese Stellplätze als auch das Parkhaus nach Absatz 5 vor Nutzungsaufnahme nach Satz 1 fertig zu stellen.

Sollte die Vorhabenträgerin die notwendigen Stellplätze für das WA 3 nach Absatz 5 Satz 2 in einer Tiefgarage im WA 3 nachweisen, sind diese Stellplätze vor Nutzungsaufnahme gemäß § 83 Abs. 2 BbgBO eines oder mehrerer Wohngebäude im WA 3 fertig zu stellen.

Als frühester Zeitpunkt der Fertigstellung wird hier der Brandschutznachweis gemäß § 66 Abs. 3 Satz 2 BbgBO angesehen.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fläche G/F/L 4 (siehe Anlage 3) mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des eingeschränkten Gewerbegebiets GE-e1.2 zu belasten. Des Weiteren ist die Fläche G/F/L 4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- (2) Das Pflanzen von Bäumen ist zulässig, soweit dadurch die Erschließungsfunktion der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

Teil III Sozialgerechte Bodennutzung

§ 7 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau gemäß der am 25.01.2017 in Kraft getretenen „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (im Folgenden: Potsdamer Baulandmodell, Drucksache 16/SVV/0728) und deren Anwendbarkeit auf diese Bebauungsplanung an.

Entsprechend Kapitel 3.5.2 Potsdamer Baulandmodell sind als Zielquote 20 % der durch die Bauleitplanung neu ermöglichten Wohnflächen mit oben genannten Bindungen entsprechend der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten.

Das Vorhaben liegt derzeit nicht in der beschlossenen Fördergebietskulisse für die Wohnraumförderungsprogramme des Landes Brandenburg. Ein Antrag auf Erweiterung der Förderkulisse für den Einzelfall des Vorhabens wird aktuell von der Landeshauptstadt Potsdam verfolgt, dies hat im Folgenden Auswirkungen auf die mit Bindungen zu errichtende Wohnfläche.

- (2) Die Bauverpflichtung nach Absatz 1 stellt für die Vorhabenträgerin einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Vorhabens dar, der auch durch die Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg nicht vollständig ausgeglichen wird.

Auf Grundlage der im Bebauungsplan neu festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche (GF nach BauNVO) von ca. 45.900 m² entspricht die Zielquote von 20% unter Berücksichtigung der Förderung einer Wohnfläche von 8.264 m² mit oben genannten Bindungen. Der aus dieser Verpflichtung resultierende wirtschaftliche Nachteil wurde in einem standardisierten immobilienwirtschaftlichen Rechenmodell ermittelt (siehe Anlage 4: Mietpreis- und Belegungsbindungen) und beläuft sich auf insgesamt 8.242.122,87 €.

Zur Wahrung der Angemessenheit der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Vorhabenträgerin wird gemäß § 11 Abs. 2 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell die Bauverpflichtung nach Absatz 1 auf einen wirtschaftlichen Nachteil von insgesamt 3.706.431 € begrenzt. Dies entspricht bei antragsgemäßer Erweiterung der Wohnraumförderungskulisse einer Wohnfläche von 2.602 m² (siehe Anlage 6: Angemessenheitsprüfung).

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wohnfläche nach Absatz 2 als förderfähige Mietwohnungen im Sinne der Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung zu errichten. Näheres regelt eine bis spätestens zum 30. November 2019 zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Wohnen abzuschließende „Vereinbarung zur Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen“.

Die beiderseitige Unterzeichnung dieser Vereinbarung ist Voraussetzung dafür, den Satzungsbeschluss zum Planverfahren Nr. 119 „Medienstadt“ erstmalig auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung zu setzen bzw. eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB zu erteilen (da bei Nichtunterzeichnung der Vereinbarung kein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ergehen und daher materieller Planreife nicht vorliegen wird.) Hat die Vorhabenträgerin die Umstände einer Verzögerung des Abschlusses der Vereinbarung nach Satz 2 nicht zu vertreten bzw. nicht mitzuvertreten, entfällt die Bedingung nach Satz 3 und der Satzungsbeschluss wird auch ohne Unterzeichnung der Vereinbarung erstmalig auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung gesetzt bzw. die Unterzeichnung der Vereinbarung ist nicht Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB. Für diese Umstände und für ihr fehlendes Verschulden trägt die Vorhabenträgerin die Darlegungs- und Beweislast.

- (4) Wird für das Vorhaben spätestens bei Vorliegen des Baurechts nicht vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung bestätigt, dass die Fördergebietskulisse für die Wohnraumförderungsprogramme des Landes Brandenburg im Einzelfall erweitert wurde, so ist Wohnfläche in der Vereinbarung nach Absatz 3 zur Kompensation des entfallenen Fördervorteils zu reduzieren. Die Höhe des in Absatz 2, Satz 4 ermittelten wirtschaftlichen Nachteils bleibt so unverändert.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Vorliegen des Baurechts einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zur Realisierung der Verpflichtungen nach Absatz 2 und 3 einzureichen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Jahre nach Vorliegen des Baurechts den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau gemäß Absatz 2 bezugsfertig zu errichten und durch Vorlage der Aufnahme der Nutzung nach § 83 Absatz 1 BbgBO nachzuweisen. Diese Frist kann im gegenseitigen Einvernehmen um weitere zwei Jahre verlängert werden. Die Fristverlängerung hat schriftlich zu erfolgen.
- (7) Entsprechend der Vereinbarung gemäß Absatz 3 besteht für die Wohnfläche nach Absatz 2 und 3 zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam ein Belegungsrecht nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 26 ff. WoFG. Die Wohnungen dürfen während dieses Zeitraums nicht gegen eine höhere als die in oben genannter Vereinbarung benannte höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen werden. Diese Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende sind in den jeweiligen Mietverträgen anzugeben.
- (8) Die Landeshauptstadt Potsdam kann bei Überschreitung der in Absatz 6 vereinbarten Miete oder bei vertragswidriger Überlassung der Wohnung an Nichtberechtigte eine Geldleistung als Vertragsstrafe verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Weiteres regelt die Vereinbarung gemäß Absatz 3.
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus Absatz 5 und 6 folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
 - a) Für den Fall, dass die notwendigen Bauanträge nach Absatz 5 nicht fristgerecht eingereicht werden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 %, höchstens von 5 % der Netto-Bausumme, für jeden vollen Monat der Verzögerung fällig. Die Vertragsstrafe ist für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

- b) Für den Fall, dass die Fertigstellung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus nicht fristgerecht nach Absatz 6 erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 %, höchstens von 5 % der Netto-Bausumme für jeden vollen Monat der Verzögerung fällig. Die Vertragsstrafe ist für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

Die Vertragsstrafe wird vom Bereich Wohnen (391) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass (a) die Bauanträge nicht fristgerecht eingereicht wurden bzw. (b) die Fertigstellung nicht fristgerecht erfolgte, und zwar erstmals innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

Solange sich die Vorhabenträgerin weiter vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit erneut festsetzen.

- (10) Als Netto-Bausumme des Mietpreis- und Belegungsgebundenen Wohnungsbaus wird ein Betrag in Höhe von 6,5 Mio. € vereinbart.
- (11) Die Vertragsstrafen fallen nicht an, wenn die Vorhabenträgerin die Umstände der Verzögerung nicht zu vertreten hat. Ihr obliegt die Darlegungs- und Beweislast für derartige Umstände und ihr fehlendes Verschulden.

Teil IV Maßnahmen für den Naturschutz

§ 8 Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Die hier zu regelnden grünordnerischen Maßnahmen resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ für das gesamte Plangebiet (textliche Festsetzung Nr.33 – 48).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sämtliche Maßnahmen zum Ausgleich der im gesamten Plangebiet zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die gestalterischen Grünmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ umzusetzen. An die Umsetzung der Maßnahmen (Anpflanzung) schließt die Fertigstellungspflege (DIN 18916) und eine 5-jährige Entwicklungspflege (DIN 18919) unmittelbar an.

Teil V Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen

§ 9 Kostenbeteiligung an der Herstellung von sozialer Infrastruktur

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die am 25.01.2017 in Kraft getretene „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, im Folgenden: Potsdamer Baulandmodell) und deren Anwendbarkeit auf diese Bebauungsplanung an. Die

Vorhabenträgerin erkennt weiterhin an, dass durch die Umsetzung ihres Vorhabens auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans zusätzliche Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen entstehen.

- (2) Die Ermittlung der neu verursachten Platzbedarfe erfolgt unter Ansatz der nach Bebauungsplan neu festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von ca. 45.900 m² in einer standardisierten Berechnung nach Potsdamer Baulandmodell (siehe Anlage 5 „Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur“) und wird in der in Absatz 1 benannten Richtlinie weiter erläutert.

- (3) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 69,3 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (38,5 Plätze in Krippen und Kindergärten, 30,8 Hortplätze).

Das Vorhaben liegt im Planungsraum 403 (Babelsberg Süd). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 402 (Babelsberg Nord, Klein Glienicke) und 501 (Stern) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, neu hergestellt werden.

- (4) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 44 Grundschulplätzen.

Das Vorhaben liegt im Planungsraum 403 (Babelsberg Süd). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 402 (Babelsberg Nord, Klein Glienicke) und 501 (Stern) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, neu hergestellt werden.

- (5) Unter Anwendung der Absätze 1 bis 4 sowie Kapitel 3.4.5 Potsdamer Baulandmodell verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung der von ihrem Vorhaben verursachten Bedarfe von 38,5 Plätzen in Krippen und Kindergärten zu je 21.000 € (insgesamt 808.500 €), 30,8 Hortplätzen zu je 21.000 € (insgesamt 646.800 €) sowie von 44 Grundschulplätzen zu je 25.000 € (insgesamt 1.100.000 €).

Die Kostenbeteiligung an der Herstellung aller durch das Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen beläuft sich damit insgesamt auf 2.555.300 €.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Satzungsbeschluss und vor Bekanntmachung des Bebauungsplans zur Zahlung der zweckgebundenen Kostenbeteiligung an der Herstellung der Hort- und Grundschulplätze in Höhe von

1.746.800 €

(Einemillionsiebenhundertsechszwanzigtausendachthundert Euro)

an die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird dann, nach Satzungsbeschluss und bevor die Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt feststeht, eine Zahlungsaufforderung unter Angabe der Kontoverbindung und der Debitorennummer mit einem

Zahlungsziel von mindestens 10 Werktagen vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Amtsblatt an die Planungsbegünstigte übermitteln.

Erhält die Vorhabenträgerin vor Ablauf des in Satz 1 benannten Zeitpunkts den Zuschlag im Vergabeverfahren zum Neubau einer Grundschule mit Zweifeldsporthalle in Babelsberg, ist alternativ die Verrechnung der Zahlungsverpflichtung mit einer dauerhaften Überlassung des Baugrundstücks zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam fachlich zu prüfen. Näheres ist in einer ergänzenden Vereinbarung zwischen der Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt Potsdam festzuhalten.

- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zweckgebundene Kostenbeteiligung an der Herstellung der Plätze in Krippe und Kindergarten in Höhe von

808.500 €

(Achthundertachttausendfünfhundert Euro)

durch Verrechnung mit der kalkulatorischen Miete im Kindergarten „Ole Lukoie“, Stahnsdorfer Straße 77, 14482 Potsdam zu leisten. Näheres regelt eine zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Jugend, Bildung, Sport spätestens bis zum 30. November 2019 abzuschließende Vereinbarung.

Die beiderseitige Unterzeichnung dieser Vereinbarung ist Voraussetzung dafür, den Satzungsbeschluss zum Planverfahren Nr. 119 „Medienstadt“ erstmalig auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung zu setzen.

Liegt die Vereinbarung nicht spätestens bis zum 30. November 2019 vor, ist die obenstehende zweckgebundene Kostenbeteiligung an der Herstellung der Plätze in Krippe und Kindergarten nach Satzungsbeschluss und bevor die Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt feststeht an die Landeshauptstadt Potsdam zu zahlen.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird dann, nach Satzungsbeschluss und bevor die Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt feststeht, eine Zahlungsaufforderung unter Angabe der Kontoverbindung und der Debitorennummer mit einem Zahlungsziel von mindestens 10 Werktagen vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Amtsblatt an die Planungsbegünstigte übermitteln.

Hat die Vorhabenträgerin die Umstände einer Verzögerung des Abschlusses der Vereinbarung nach Satz 2 nicht zu vertreten bzw. nicht mitzuv vertreten, entfällt die Bedingung nach Satz 3 und der Satzungsbeschluss wird auch ohne Unterzeichnung der Vereinbarung erstmalig auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung gesetzt. Für diese Umstände und für ihr fehlendes Verschulden trägt die Vorhabenträgerin die Darlegungs- und Beweislast.

- (8) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin vor Ablauf des in Absatz 6 genannten Zeitpunktes einen Bauantrag für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu stellen, verpflichtet sie sich zur flächenanteiligen Zahlung der Kostenbeteiligung vor Einreichung des Bauantrags. In einem solchen Fall informiert sie die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, spätestens einen Monat vor Einreichung des Bauantrags schriftlich darüber.

Für den Fall, dass die in Satz 1 genannte Baugenehmigung versagt wird, wird die Stadt die flächenanteilige Kostenbeteiligung nach schriftlicher Aufforderung an die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung innerhalb von vier Wochen an die Vorhabenträgerin zurückzahlen.

- (9) Die Vorhabenträgerin hat mit Ablauf einer Frist von 3 Jahren nach Fertigstellung der gesamten Wohnbebauung in ihrem Vorhaben Anspruch auf Nachweis über die Verwendung der nach Absatz 6 zu leistenden Kostenbeteiligung. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unter Verweis auf die Verpflichtungen aus diesem Vertrag und unter Angabe des Betreffs "Potsdamer Baulandmodell – Meldung der Fertigstellung der Wohnbebauung" gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung anzuzeigen. Sollte keine Fertigstellungsanzeige erfolgen, beginnt die in Satz 1 genannte Frist nicht zu laufen.

Sollte die nach Absatz 6 geleistete Kostenbeteiligung innerhalb dieser Frist noch nicht vollständig verwendet worden sein, wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, verbindlich zu erklären, dass die entsprechenden Mittel innerhalb weiterer 2 Jahre verausgabt werden (mit Nachweis über Ort und Anzahl der Plätze).

Wird die nach Absatz 6 geleistete Kostenbeteiligung nicht oder nicht vollständig innerhalb der in diesem Vertrag festgelegten Fristen verausgabt, ist sie von der Landeshauptstadt Potsdam ganz oder teilweise an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen.

- (10) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin vor dem in Absatz 6 benannten Zeitpunkt den Verkauf von Grundstücksflächen im Bebauungsplan an Dritte, so ist spätestens zum Kaufvertragsabschluss zur Sicherung der dort vereinbarten Kostenbeteiligung eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfonds der Deutschen Kreditwirtschaft oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer angeschlossen ist, ohne Einrede der Vorausklage eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen. Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten.

In gleicher Weise hat die Vorhabenträgerin die Überleitung der vertraglichen Pflichten auch im Falle einer etwaigen Änderung der Gesellschaftsform oder bei einem Wechsel des Gesellschafterbestandes sicherzustellen.

Nach Zahlung der Kostenbeteiligung gemäß Absatz 6 wird die Bürgschaft in entsprechender Höhe von der Stadt zurückgegeben. Falls die Bürgschaft anteilig zurückgegeben werden soll, hat die Vorhabenträgerin vorher entsprechend reduzierte Bürgschaften beizubringen.

- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus Absatz 8 und 10 folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:
- a) Für den Fall, dass die Zahlung der flächenanteiligen Kostenbeteiligung nach Absatz 8 nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% des Betrags fällig,
 - b) für den Fall, dass die Herreichung der Bürgschaft nach Absatz 10 nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5% des anteiligen Bürgschaftsbetrags für jeden vollen Monat ab Kaufvertragsabschluss fällig.

Die Vertragsstrafe wird von der Stadt verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass (a) die flächenanteilige Kostenbeteiligung nicht vor Einreichung des Bauantrages gezahlt wurde bzw. (b) dass die Bürgschaft nicht bis

spätestens zum Kaufvertragsabschluss hergereicht wurde, und zwar erstmals innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

Solange sich die Vorhabenträgerin weiter vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit erneut festsetzen.

Teil VI Maßnahmen zur Gestaltung

§ 10 Baukörpergestaltung

- (1) Die Gefährdung durch Glasflächen mit hoher Spiegelung ist durch Gestaltung mit flächigen Mustern und deren optimierter Anordnung und Größe zu unterbinden. Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bei der Fassadengestaltung aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung des signifikanten Tötungsrisikos nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- (2) Konkrete Maßnahmen sind im Vorfeld der Realisierung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. mit Stellung des 1. Bauantrags darzulegen.

Teil VII Vertragssicherungen

§ 11 Vertragsstrafen

- (1) Wird das Parkhaus im SO 6 (§ 5 Abs. 5 Satz 1) oder werden das Parkhaus und die Tiefgarage (§ 5 Abs. 5 Satz 2) nicht fristgerecht nach § 5 Abs. 6 des Vertrages, nämlich vor Nutzungsaufnahme eines oder mehrerer Wohngebäude im WA 4 fertiggestellt, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000 € je angefangenem Monat der Verzögerung und je Stellplatzfläche (Parkhaus und Tiefgarage), höchstens 500.000 € zu zahlen.
- (2) Sollte die Vorhabenträgerin die notwendigen Stellplätze für das WA 3 nach Absatz 5 Satz 2 in einer Tiefgarage im WA 3 nachweisen und wird die Tiefgarage nicht fristgerecht, nämlich vor Nutzungsaufnahme eines oder mehrerer Wohngebäude im WA 3 fertiggestellt, so ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000 € je angefangenem Monat der Verzögerung, höchstens 500.000 € zu zahlen.
- (3) Eine Vertragsstrafe nach Absatz 1 und Abs. 2 fällt nicht an, wenn die Vorhabenträgerin die Umstände der Verzögerung nicht zu vertreten hat. Für diese Umstände und für ihr fehlendes Verschulden trägt die Vorhabenträgerin die Darlegungs- und Beweislast.
- (4) Im Falle einer Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 10 Abs. 1 des Vertrages ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe i.H.v. bis zu 5.000 € zu zahlen. Sie wird fällig mit **Fertigstellung** der einzelnen baulichen Anlagen. Als fertiggestellt gelten Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude bzw. die Wohnungen bezugsfertig sind. Entscheidend für den Zeitpunkt der Fertigstellung ist die Möglichkeit des Nutzungsbegins.

- (5) Nach der Nutzungsaufnahme eines oder mehrerer Wohngebäude im WA 3 und/ oder WA 4 gemäß Absatz 1 und 2 bzw. nach der Fertigstellung gemäß Absatz 4 wird die Höhe der Vertragsstrafe von der Stadt innerhalb der vorstehend bezeichneten Beträge jeweils nach billigem Ermessen festgesetzt. Dabei wird die Schwere des jeweiligen Verstoßes gegen die Baugenehmigung beziehungsweise gegen vereinbarte Gestaltungsvorgaben berücksichtigt.
- (6) Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafen nach Absatz 1, 2 und 4 jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.
- (7) Die verwirkten Vertragsstrafen nach Absatz 1, 2 und 4 sind jeweils mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (nach § 247 BGB, Bürgerliches Gesetzbuch) zu verzinsen. Für die Verzinsung unberücksichtigt bleibt der Zeitraum, der vor einer ersten schriftlichen Zahlungsaufforderung der Stadt liegt.
- (8) Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen nach Absatz 1, 2 und 4 entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag und von der Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen.

§ 12 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafen in Höhe der fälligen Vertragsstrafen (§ 11) einschließlich der Zinsen und Kosten der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Teil VIII Schlussbestimmungen

§ 13 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten, insbesondere auch die Kosten der notwendigen notariellen Beurkundung dieses Vertrages und der späteren Grundstücksgeschäfte. Die Kostenübernahme für externe Planungskosten, Fachgutachten und nicht hoheitliche Verwaltungsleistungen wird gesondert in einem Vertrag über die städtebauliche Planung und Kostentragung geregelt.
- (2) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Abgaben wird durch diesen Vertrag, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

§ 14 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

§ 15 Haftungsausschluss

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ an. Sie verzichtet auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrages durch eine der beiden Vertragsparteien.

§ 16 Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fälligen Verpflichtungen dieses Vertrages sind weiterhin zu erfüllen.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich jedoch, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

§ 17 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

§ 18 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat die Informationen zur Datenverarbeitung mit Stand vom 02.01.2017 zur Kenntnis genommen und stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

§ 19 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird hinsichtlich der in § 7 Abs. 3 und § 9 getroffenen Regelungen sofort mit Unterzeichnung (mit notarieller Beglaubigung) wirksam. Im Übrigen wird er mit Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt" oder, falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:
 - Anlage 1 Vertragsgebiet
 - Anlage 2 Städtebauliches Konzept
 - Anlage 3 Auszug Planzeichnung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) 4
 - Anlage 4 Mietpreis -und Belegungsbindungen
 - Anlage 5 Bedarfe & Kosten für soziale Infrastruktur
 - Anlage 6 Angemessenheitsberechnung

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

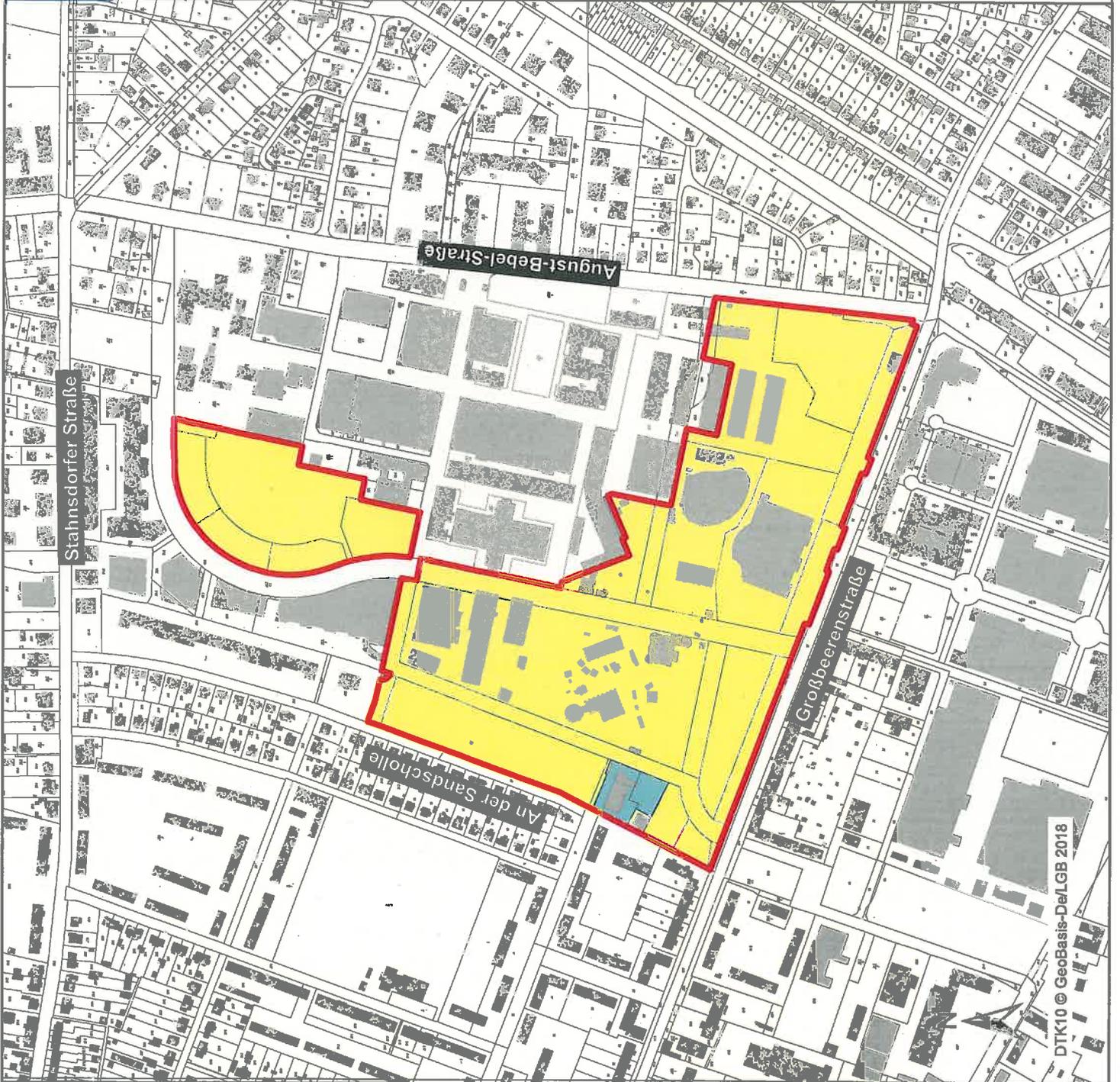
Potsdam, den 10.04.2013

Potsdam, den



Vorhabenträgerin

Stadt



 Vertragsgebiet

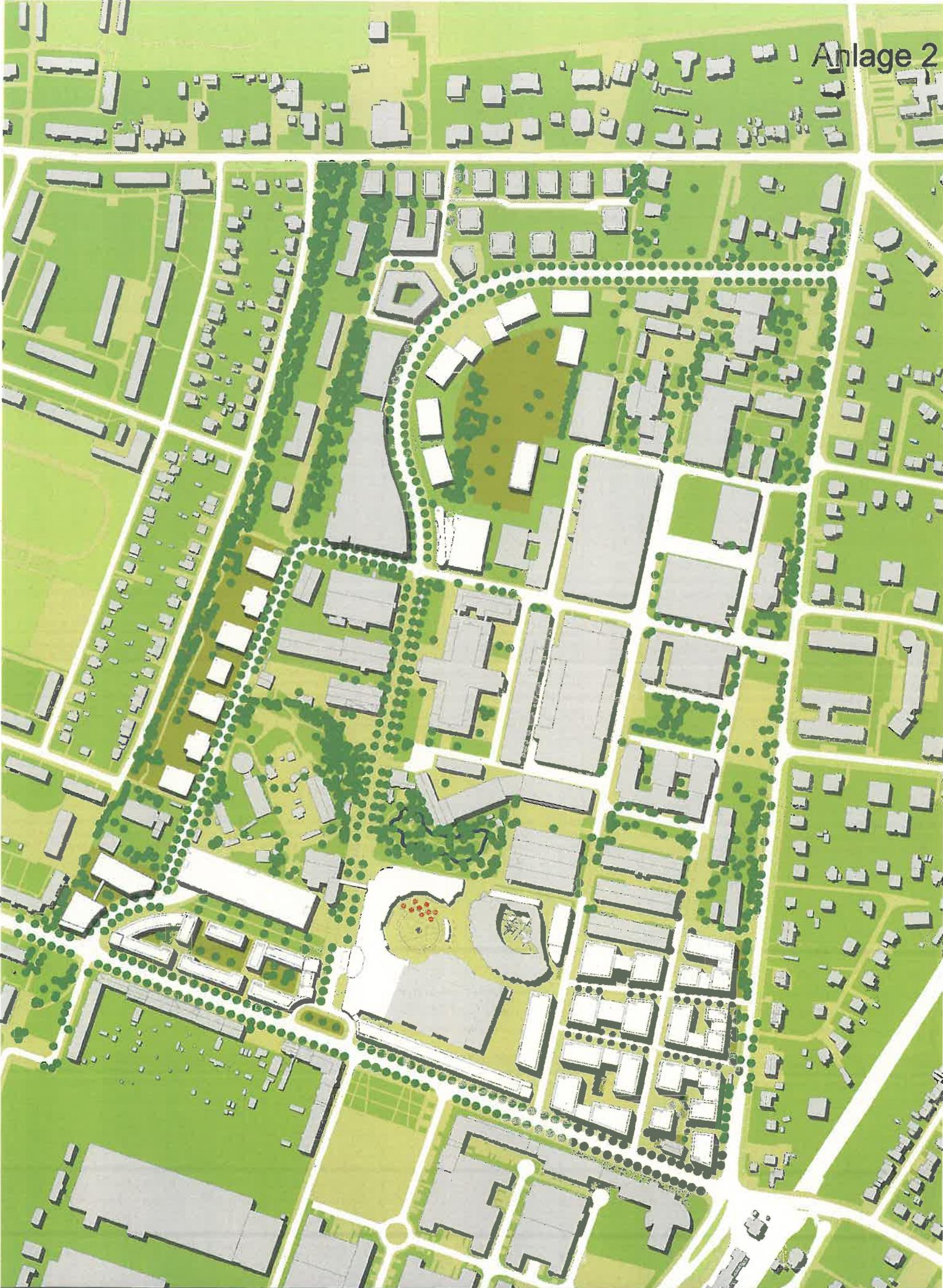
 Flurstücke im Grundbuch von Potsdam-Babelsberg als Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH eingetragen

 Flurstücke im Grundbuch von Potsdam-Babelsberg als Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH eingetragen mit Erbaurecht zu gunsten des Fröbel e.V.

Anlage 1

zum städtebaulichen Vertrag
Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt"

Maßstab Blatt A4 1:6.000



Blatt C: Mietpreis- und Belegungsbindungen



Aktuelle Version: v6.91 (Änderungen siehe Blatt 'Version')

Name des Bebauungsplans: BP 119 "Medienstadt"

Teilgebiet/-eigentümer:	Teilflächen Änderungsbereich Filmpark GmbH
Stand B-Plan:	Flächenmosaik Stand 20.02.2019, Plan Stand 14.02.2019; Berechnungen für Vertragsverhandlung/Auslegung Stand 04.03.2019
Stand Rechenbogen:	04.03.2019
Bearbeiter:	Anderka

Dem Planungsbegünstigten zurechenbares Wohnbauland mit neu entstehenden Baurechten:	20.054 m ²
Liegt das Vorhaben in der Förderkulisse und ist absehbar nach Landeswohnungsbauauförderung förderfähig?	<input checked="" type="checkbox"/> Förderung ist verfügbar
Soll verlängerte Bindungsdauer (25 Jahre) und Zuschussförderung in Anspruch genommen werden?	<input type="checkbox"/> Verlängerte Bindungen

Neu festgesetzte Geschossfläche (reduziert um Bestandsrechte) sowie daraus ermittelte "GF Wohnen"

Nutzungsart	Geschossfläche neu		Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen	
	Einfamilien-, Doppel- und	Geschosswohnungsbau		Einfamilien-, Doppel- und	Geschosswohnungsbau
WR	0 m ²	0 m ²	100%	0 m ²	0 m ²
WA	0 m ²	45.914 m ²	90%	0 m ²	41.322 m ²
MI	0 m ²	0 m ²	50%	0 m ²	0 m ²
MU	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
sonst.	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
sonst.	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
SUMME	0 m²	45.914 m²		0 m²	41.322 m²

Berechnung der durch den Bebauungsplan insgesamt neu entstehenden Wohnfläche sowie des Anteils mit Mietpreis- und Belegungsbindungen.

	Durch Bebauungsplan insgesamt <u>neu</u> ermöglichte Wohnfläche:		...davon mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bei 20,0%-Quote
	Ein- und Zweifamilienhausbau	Geschoßwohnungsbau	
Geschossfläche für Wohnen	0 m ²	41.322 m ²	8.264 m ²
- abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Freiflächen	30%	30%	30%
= Wohnfläche (Nutzfläche)	0 m ²	28.926 m ²	5.785 m ²
/ mittlere Wohnungsgröße nach Bautyp	130 m ²	75 m ²	75 m ²
= geschätzte Anzahl der Wohnungen	0,0	385,7	77,1
Wirtschaftlicher Nachteil durch mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau bei Realisierung der Zielquote von 20,0% Prozent (Fördervorteil berücksichtigt):			8.242.122,87 €

Nachrichtlich: Wirtschaftlicher Nachteil je mietpreis- und belegungsgebundener Wohnung mit mittlerer Größe von 75 m ² Wohnfläche während des vereinbarten Bindungszeitraums von 20 Jahren (Fördervorteil berücksichtigt):	106.853,66 €
Nachrichtlich: Wirtschaftlicher Nachteil bei 20,0% Mietpreis- und Belegungsbindungen pro m ² Wohnbauland der Planungsbegünstigten (Fördervorteil berücksichtigt):	411,00 €/m ²

Blatt B: Bedarfe & Kosten für soziale Infrastruktur



Aktuelle Version: v6.91 (Änderungen siehe Blatt 'Version')

Name des Bebauungsplans: BP 119 "Medienstadt"

Teilgebiet/-eigentümer:	Teilflächen Änderungsbereich Filmpark GmbH
Stand B-Plan:	Flächenmosaik Stand 20.02.2019, Plan Stand 14.02.2019; Berechnungen für Vertragsverhandlung/Auslegung Stand 04.03.2019
Stand Rechenbogen:	04.03.2019
Bearbeiter:	Anderka
Dem Planungsbegünstigten zurechenbares Wohnbauland mit neu entstehenden Baurechten:	
	20.054 m ²

Neu festgesetzte Geschossfläche (reduziert um Bestandsrechte) sowie daraus ermittelte "GF Wohnen"

Nutzungsart	Geschossfläche neu		Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen	
	Einfamilien-, Doppel- und	Geschosswohnungsbau		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	Geschosswohnungsbau
WR	0 m ²	0 m ²	100%	0 m ²	0 m ²
WA	0 m ²	45.914 m ²	90%	0 m ²	41.322 m ²
MI	0 m ²	0 m ²	50%	0 m ²	0 m ²
MU	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
sonst.	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
sonst.	0 m ²	0 m ²	0%	0 m ²	0 m ²
SUMME	0 m²	45.914 m²		0 m²	41.322 m²

Ermittlung der Einwohner je Altersjahrgang (Anzeige mit nur einer Nachkommastelle, Rechnung erfolgt exakt!)

		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	Geschosswohnungsbau
Geschossfläche für Wohnen		0 m ²	41.322 m ²
-	abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Freiflächen	30%	30%
=	Wohnfläche (Nutzfläche)	0 m ²	28.926 m ²
/	mittlere Wohnungsgröße nach Bautyp	130 m ²	75 m ²
=	Anzahl der Wohnungen	0	386
x	mittlere Einwohnerzahl pro Wohnung nach Bautyp	2,7	1,9
=	Einwohner	0	733
/	Annahme Anzahl Altersjahrgänge	100	100
=	Einwohner je Altersjahrgang	0,0	7,3

Ermittlung Platzbedarfe je Einrichtungsart:

	Krippe	Kindergarten	Hort	Grundschule
Alter der Kinder	0 bis unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	
Anzahl der Kinder	22,0	22,0	44,0	44,0
x	Versorgungsquote*	75,0%	100,0%	70,0%
=	Platzbedarfe (gerundet, eine Nachkommastelle)	16,5	22,0	30,8

Kostenermittlung

Ausnahmereglung nach Baulandmodell 3.4.7 a) anwendbar wenn zutreffend? ja

	Krippe & Kindergarten	Hort	Grundschulen
Durch Vorhaben insgesamt verursachte Platzbedarfe (auf Zehntel Plätze genau)	38,5 Plätze	30,8 Plätze	44,0 Plätze
Freie Kapazitäten in sozialen Infrastruktureinrichtungen	0,0 Plätze	0,0 Plätze	0,0 Plätze
...davon dem Planungsbegünstigten flächenanteilig zugeordnet:	0,0 Plätze	0,0 Plätze	0,0 Plätze
Durch Vorhabenträger herzustellende Platzkapazitäten	38,5 Plätze	30,8 Plätze	44,0 Plätze
Kosten je Platz (bei Anwendung von pauschalem Finanzierungsbeitrag)	21.000,00 €	21.000,00 €	25.000,00 €
Teilsommen	808.500,00 €	646.800,00 €	1.100.000,00 €
Gesamtbeteiligung an Herstellungskosten	2.555.300,00 €		

* Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt

Nachrichtlich: Gesamtkostenbeteiligung der Planungsbegünstigten an der Herstellung der sozialen Infrastruktur pro m² Wohnbauland:	127,42 €/m ²
---	-------------------------

Blatt D: Angemessenheitsprüfung



Aktuelle Version: v6.91 (Änderungen siehe Blatt 'Version')

Name des Bebauungsplans: BP 119 "Medienstadt"

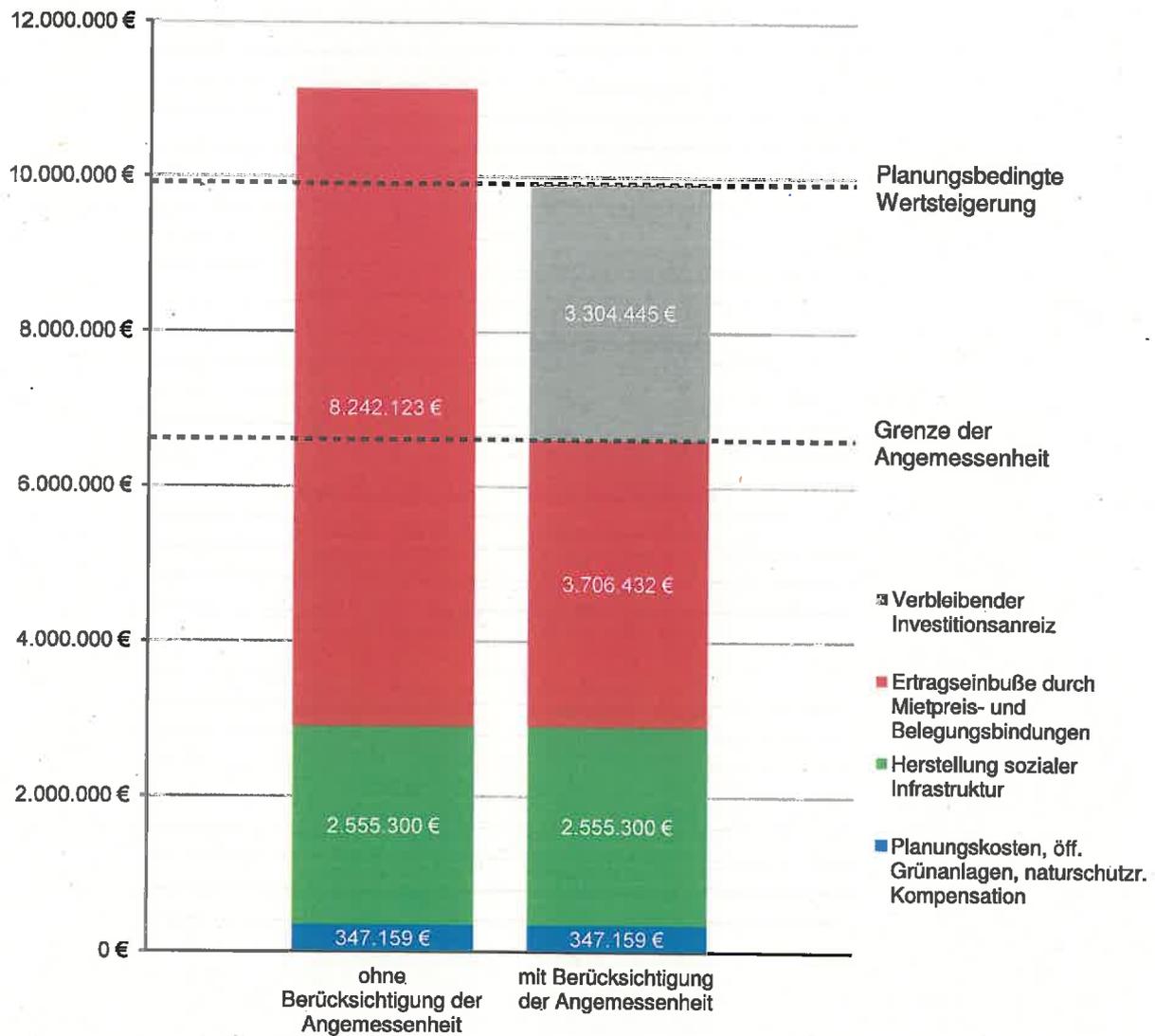
Teilgebiet/-eigentümer:	Teilflächen Änderungsbereich Filmpark GmbH
Stand B-Plan:	Flächenmosaik Stand 20.02.2019, Plan Stand 14.02.2019; Berechnungen für Vertragsverhandlung/Auslegung Stand 04.03.2019
Stand Rechenbogen:	04.03.2019
Bearbeiter:	Anderka

Planungsbedingte Wertsteigerung des Planungsbegünstigten nach Baulandmodell:	9.913.336,38 €
...darin berücksichtigter anrechenbarer öffentlicher Erschließungsaufwand:	354.700,00 €
Anteil von 1/3 der planungsbedingten Wertsteigerung, der als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleiben soll:	3.304.445,46 €
Anteil von 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung, die im Rahmen der Angemessenheit für die Inhalte des Baulandmodells verfügbar ist:	6.608.890,92 €

Ermittlung der innerhalb Angemessenheitgrenze möglichen Vertragsinhalte:

	ohne Berücksichtigung der Angemessenheit (Gesamtkosten)	mit Berücksichtigung der Angemessenheit (gekappte Kosten)
Kosten nach Nummer 3.1 bis 3.3 des Potsdamer Baulandmodells (Planungskosten, öffentliche Grünanlagen, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen, sonstige Inhalte):	347.159,00 €	347.159,00 €
Planungskosten aus Kostentragungsvertrag	31.900,00 €	
Bauleitplanung (Angebot)	230.000,00 €	
Externer naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz einschließlich Waldumwandlung (Wertübernahme aus Eingabeblatt)	0,00 €	
Umweltbericht	12.579,00 €	
VTU/ Straßenbahn (Angebot)	31.900,00 €	
Beratung Verkehrserschließung (Angebot)	15.000,00 €	
Schalltechn. Untersuchung	8.110,00 €	
Übertrag aus erweiterter Kostentabelle (Seite 2)	17.670,00 €	
Kosten nach Nummer 3.4 des Potsdamer Baulandmodells (Kostenbeteiligung an Herstellung von sozialer Infrastruktur):	2.555.300,00 €	2.555.300,00 €
...davon entfallen anteilig als Kostenbeteiligung für Plätze in Krippen & Kitas		808.500,00 €
...davon entfallen anteilig als Kostenbeteiligung für Plätze in Horten		646.800,00 €
...davon entfallen anteilig als Kostenbeteiligung für Plätze in Grundschulen		1.100.000,00 €
In der Angemessenheit kofinanzierbare Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen (von insgesamt max. 113,3 Plätzen, entspricht 100,0% des Gesamtbedarfs):		ca. 113,3 Plätze
davon kofinanzierbare Plätze in Krippen & Kitas		ca. 38,5 Plätze
davon kofinanzierbare Plätze in Horten		ca. 30,8 Plätze
davon kofinanzierbare Plätze in Grundschulen		ca. 44,0 Plätze
Kosten bzw. wirtschaftl. Nachteil nach Nummer 3.5 des Potsdamer Baulandmodells (Mietpreis- & Belegungsgebundener Wohnungsbau):	8.242.122,87 €	3.706.431,92 €
Liegt das Vorhaben in der Förderkulisse und ist absehbar nach Landeswohnungsbauförderung förderfähig?		<input checked="" type="checkbox"/> Förderung ist verfügbar
Soll verlängerte Bindungsdauer (25 Jahre) und Zuschussförderung in Anspruch genommen werden?		<input type="checkbox"/> Verlängerte Bindungen
Ist die Ausnahmeregelung nach Potsdamer Baulandmodell 3.5.3 (Ablösezahlung für mittelbare Bindungen) für das vorliegende Vorhaben möglich?		<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nein
Innerhalb der Angemessenheitgrenze vertraglich vereinbarungsfähige mietpreis- und belegungsgebundene Wohnfläche:		2.602 m ²
Geschätzte Anzahl der innerhalb der Angemessenheitgrenze realisierbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (WE, Annahme mittlere Wohnungsgröße 75 m ²):		ca. 34,7 WE
Innerhalb der Angemessenheitgrenze realisierbare Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau:		9,0%
<i>Nachrichtlich: Wirtschaftlicher Nachteil je mietpreis- und belegungsgebundener Wohnung mit mittlerer Größe von 75 m² Wohnfläche während des vereinbarten Bindungszeitraums von 20 Jahren (Fördervorteil berücksichtigt):</i>		106.853,66 €

Grafische Darstellung der Planungsbedingten Wertsteigerung, der aus dem Potsdamer Baulandmodell entstehenden Kosten sowie das Ergebnis der Angemessenheitsprüfung:



Weitere anrechnungsfähige Kosten nach den Bestimmungen 3.1 bis 3.3 des Potsdamer Baulandmodells:

Baugrundgutachten	1.300,00 €
Vermessung/ Bestandsplan neu	12.820,00 €
Architekturstudien Schule	3.550,00 €
SUMME:	17.670,00 €

Handwritten mark