



Niederschrift

4. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

Sitzungstermin:	Dienstag, 12.11.2019
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	21:20 Uhr
Ort, Raum:	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch	CDU	Sitzungsleitung
Herr Pete Heuer	SPD	
Frau Babette Reimers	SPD	
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Dr. Gert Zöllner	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE	
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE	

sachkundige Einwohner

Frau Dr. Ellen Chwolik- Lanfermann	FDP	
Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Horst Heinzl	Bürgerbündnis	bis 20.10 Uhr
Herr Stefan Matz	DIE LINKE	
Herr Werner Pahnhenrich	CDU	
Herr Chaled-Uwe Said	Fraktion AfD	ab 18.10 Uhr
Herr André Tomczak	DIE aNDERE	

Beigeordneter

Herr Bernd Rubeld	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
-------------------	--

Nicht anwesend sind:

Ausschussmitglieder

.Herr Ambros Josef Tazreiter AfD nicht entschuldigt

zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch Bürgerbündnis entschuldigt

Vertreter des zusätzlichen Mitgliedes

Frau Dr.med. Carmen Klockow Bürgerbündnis entschuldigt

sachkundige Einwohner

.Herr Marcel Schulz SPD nicht entschuldigt

Schriftführer/in:

Frau Viola Kropp GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Gäste:

Frau Holtkamp	Bereich Verbindliche Bauleitplanung zu TOP 4.3, 4.4 und 5.1
Herr Lehmann	Bereich Stadterneuerung zu TOP 4.1 und 4.2
Herr Richter	Kommunaler Immobilien Service zu TOP 5.2 und 5.3
Frau Rabbe	Sanierungsträger Potsdam zu TOP 4.1
Herr Meyer	Sanierungsträger Stadtkontor zu TOP 4.2
Frau Zwirn	Sanierungsträger Stadtkontor zu TOP 4.2

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 29.10.2019 / Feststellung der öffentlichen
Tagesordnung

- 3 Vorstellung von Bauvorhaben

- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

- 4.1 Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "2. Barocke
Stadterweiterung"
Vorlage: 19/SVV/1124

- Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.2 Sanierungsgebiet "Babelsberg Nord" Sanierung der Mühlen-, Jute-, und Wollstraße (nördlicher Abschnitt)
Vorlage: 19/SVV/1125
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.3 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 5. Änderung, Teilbereich "östlich der Ricarda-Huch-Straße", Leitentscheidung - Änderung der Planungsziele, Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und Einleitung der FNP-Änderung
Vorlage: 19/SVV/1145
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.4 Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt
Vorlage: 19/SVV/1104
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Mitteilungsvorlage)
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 5.1 Wiedervorlage "Wohnen am Stern" (entsprechend Verständigung in der vergangenen Sitzung)
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5.2 Verwaltungscampus der Landeshauptstadt Potsdam - Information zum weiteren Verfahren
(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)
Geschäftsbereich Zentrale Verwaltung
Kommunaler Immobilien Service
- 5.3 Information zu Photovoltaik auf Dächern
(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)
Kommunaler Immobilien Service
- 5.4 Information zu Gitterrosten auf Baumscheiben
(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)
Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen
- 6 Sonstiges

Nicht öffentlicher Teil

- 7 Information zum aktuellen Stand Grundstück Wollstraße
(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, 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 29.10.2019 / Feststellung der öffentlichen
Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 8 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Die Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 29.10.2019 wird auf die nächste Sitzung vertagt.

Zur Tagesordnung informiert der Ausschussvorsitzende, dass die Verwaltung gebeten habe zwei Tagesordnungspunkte auf die nächste Sitzung zu vertagen:

TOP 5.1 Berichterstattung zu den Gitterrosten auf Baumscheiben

sowie

TOP 7 - nicht öffentlich - zum Grundstück in der Wollestraße

Weitere Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht, so dass die entsprechend geänderte Tagesordnung einstimmig bestätigt wird.

zu 3 Vorstellung von Bauvorhaben

Die Vorstellung der Bauvorhaben ist in der Vorrunde erfolgt. Nachfragen seitens der Ausschussmitglieder werden nicht geäußert.

zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

**zu 4.1 Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "2. Barocke
Stadterweiterung"**

Vorlage: 19/SVV/1124

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Lehmann (Bereich Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein und führt aus, dass die Sanierung des Bereiches zwischen der Hegelallee, der Friedrich-Ebert-Straße, der Charlottenstraße und der Schopenhauerstraße weitgehend abgeschlossen ist. Der Gesetzgeber gibt vor, dass nach erfolgreicher Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die Sanierungssatzung aufzuheben ist. Damit verbunden ist die Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch, der Entfall der sanierungsrechtlichen Genehmigungen sowie die Erhebung der Ausgleichsbeträge – soweit die Ablösung noch nicht erfolgt ist. Ca. 70 % sind

bereits vorfristig durch die Eigentümer abgelöst worden.

Von einer vollständigen Aufhebung der Sanierungssatzung soll jedoch abgesehen werden, um die Einnahmen aus dem Sanierungsverfahren noch verwenden zu können, ergänzt Herr Lehmann. Das betrifft die Brandenburger Straße, die Erneuerung der Spornstraße sowie der Bäckerstraße und eine Gehwegmaßnahme im Randbereich des Platz der Einheit. Er erinnert, dass man im Holländischen Viertel ebenso verfahren habe.

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam) geht anhand einer Präsentation auf den historischen Zustand, die Sanierungsziele und das Sanierungsverfahren, auf die Finanzierung (Einnahmen und Mittelverwendung) sowie die zwischenzeitlich erfolgte Sanierung ein. Die Teilaufhebung wird vorgeschlagen, da die überwiegenden Ziele erfüllt worden sind. Für das Jahr 2020 kündigt Frau Rabbe eine Ausstellung an, in welcher die Vorher- und Nachher-Perspektive mit dem Blick auf's Detail vorgestellt wird, um den Sanierungsprozess als auch das Ergebnis sichtbar und bewusst machen zu können.

Herr Pfrogner bittet nimmt Bezug auf Seite 167 des Abschlussberichtes und fragt, ob man erkunden könne, weshalb es in den Jahren 2011, 2012 und 2013 einen Bevölkerungsrückgang gegeben habe. Die Verwaltung wird versuchen diese statistische Frage klären und die Information mit dem Protokoll ausreichen.

(Antwort der Verwaltung im Nachgang der Sitzung nach Durchsicht der Statistiken und Verständigung mit einem Mitarbeiter des Bereiches Statistik und Wahlen:

Im Gebiet selbst sind keine Ursachen zu erkennen. Es gab weder viele noch große Baustellen, durch die Wohnungen in der Zeit nicht zur Verfügung standen und großartige Nutzungsänderungen gab es auch nicht in der Zeit.

In 2012 und 2013 war der gesamtstädtische Bevölkerungszuwachs geringer, als in den Jahren davor und danach. Insbesondere im Jahr 2012 war der außerstädtische Zuzug in die 2. Barocke Stadterweiterung deutlich geringer als in den Jahren davor und danach. In der 2. Barocken Stadterweiterung hat es seit 2006 keinen nennenswerten Zuwachs mehr an Wohnungen gegeben. Die Zahl der Wohnungen bewegt sich seit dem Jahr 2006 zwischen 1777 und 1792. Der Zuzug geht seit Jahren schon mit einer Reduzierung der Wohnfläche pro Einwohner einher. Letztendlich ist damit verbunden, dass der Bevölkerungszuwachs in dem Gebiet endlich ist. Und dann ist es nur natürlich, dass die Bevölkerung immer mal etwas zu- oder abnimmt.)

Seitens mehrerer Ausschussmitglieder wird die erfolgreiche kleinteilige Umsetzung der Sanierungsmaßnahme nach den Prinzipien der behutsamen Stadterneuerung gewürdigt.

Die Empfehlung von Herrn Jäkel, die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme in ein Fachbuch bzw. eine Broschüre zu überführen wird aufgenommen. Frau Rabbe bittet zu beachten, dass die Berichterstattung erst nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung möglich sei. Zugleich sei der Abschlussbericht für die Abrechnung der Fördermittel erforderlich. Der grundsätzliche Bezug zur Bevölkerungsentwicklung habe mit dem Zeitraum vor der Sanierungsmaßnahme begonnen.

Herr Rubelt erinnert auf Nachfrage an die bereits im früheren Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erfolgten Berichterstattung zur Baumaßnahme Brandenburger Straße.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „2. Barocke Stadterweiterung“ gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB (Anlage 2).

Abstimmungsergebnis:
einstimmig **angenommen.**

zu 4.2 Sanierungsgebiet "Babelsberg Nord" Sanierung der Mühlen-, Jute-, und Wollestraße (nördlicher Abschnitt)

Vorlage: 19/SVV/1125

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Lehmann (Bereich Stadterneuerung) erinnert an die letzte Berichterstattung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr sowie an den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 2011. Darin ist als Zielstellung auch beschlossen worden, den Straßenraum zu sanieren und auf den Stand der Zeit zu bringen. Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat die Stadt durchgehend die Sanierung der Mühlen- und Jutestraße angestrebt. Bei der Bemessung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge für die Anliegergrundstücke ist die Straßenerneuerung werterhöhend eingeflossen. Insofern besteht bei den Anliegern aufgrund des Erneuerungsbedarfs der Straßen und der bereits gezahlten Ausgleichsbeträge auch eine hohe Erwartungshaltung.

Herr Meyer (Sanierungsträger Stadtkontor) informiert anhand einer Präsentation über das Vorhaben. Die geplante Sanierung der Straßen umfasst den 2. Bauabschnitt der Mühlenstraße, die Jutestraße und den 2. Bauabschnitt der Wollestraße im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“. Mit dem Ziel, einen sinnvollen Bauabschnitt für den Bereich der Wollestraße zu schaffen, wurde ein Abschnitt der Wollestraße von rd. 100 m außerhalb des Sanierungsgebietes (nördlicher Abschnitt) mitgeplant. Die Gehwege und Fahrbahnen der historischen Straßen sind aus Naturstein hergestellt. Alle Natursteinbefestigungen sind stark überholungsbedürftig. Die unebenen Gehwege und Fahrbahnabsenkungen schränken die Nutzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ein. Die Medien sind teilweise über 100 Jahre alt und bedürfen dringend der Erneuerung. Es ist vorgesehen die Erneuerung der Medien durch die EWP gemeinsam mit dem Straßenbau vorzunehmen. Die Regenentwässerung der Fahrbahnen erfolgt

im Bestand durch Versickerung in den offenen Fugen des Pflasters, die Gehwege entwässern in die Grünstreifen beziehungsweise in die Fahrbahn. Die Erneuerung der Straßen setzt nach heutigem, technischem Standard die Herstellung einer geschlossenen Regenentwässerung (Kanal) voraus. Die Entwässerung der Straßenabschnitte soll in das hierfür vorher vorbereitete übergeordnete Regenwasserentsorgungssystem eingebunden werden. Dies bedeutet, dass das Regenwasser von der Jute- und der Wollestraße in die Mühlenstraße abgeleitet werden soll. Für die Vorplanung der Straßenbaumaßnahmen wurden Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie den Bereichen Grünflächen und Verkehrsanlagen und der Energie- und Wasserversorgung Potsdam GmbH (EWP) durchgeführt. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten wurde ebenfalls über die Planung informiert und eingebunden. Die Ergebnisse der Abstimmungen wurden in der Planung berücksichtigt. Demnach werden die historischen Straßenraumprofile erhalten und das historische Baumaterial soll möglichst wiederverwendet werden. Es ist vorgesehen, die Gehwege und Kreuzungen barrierefrei herzustellen. Der Zustand des Großpflasters der Fahrbahnen erfordert eine vollständige Erneuerung. Dabei soll wiederverwendbares Großpflaster der Fahrbahnen zur einheitlichen Gestaltung der Grundstückszufahrten genutzt werden. Weitere vorhandene Oberflächenbefestigungen sollen wiedereingesetzt werden, soweit dies technisch möglich bzw. zulässig ist und den gestalterischen Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde entspricht. Der Straßenbaumbestand soll weitgehend erhalten werden, wird teilweise durch Ersatzpflanzungen ergänzt und durch Neupflanzungen erweitert. Im Einzelnen müssen 16 Bäume gefällt werden. 40 Bäume sind als Ersatzpflanzungen vorgesehen. Ebenso erfolgt die Installation einer neuen Straßenbeleuchtung (Tuchmacherleuchten).

Ziel ist es, die Planung bis Anfang 2020 abzuschließen und die Baumaßnahmen 2020/21 gemeinsam mit der EWP durchzuführen.

Frau Hüneke macht anhand einer mitgebrachten Präsentation deutlich, wie wichtig der Erhalt der alten Pflasterstraßen sei. Sie erinnert an eine frühere Verabredung im Bauausschuss und verweist auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 2008 zum Umgang mit den Pflasterstraßen. Anhand von Beispielfotos geht sie auf die spezifischen Qualitäten von Pflastersteinen ein und spricht sich für die Verwendung regionalen Materials aus. Sie vertritt die Auffassung, dass die Flächenentwässerung in den Sand der traditionellen Bauweise entspreche, so dass ein Aufheben der Straße nicht erforderlich sei. Insbesondere bei der Mühlenstraße habe sie große Bedenken die Fahrbahn aufzunehmen, da es sich hier um einen in sich außerordentlichen organischen Bereich handeln würde.

Verschiedene Ausschussmitglieder hinterfragen das Erfordernis der hier vorgestellten Regenentwässerung. Im Moment gebe es mit dem Regenwasserabfluss keine Probleme. Herr Meyer, Frau Zwirn (ebenfalls Sanierungsträger Stadtkontor) und Herr Lehmann gehen darauf sowie auf weitere Nachfragen und Hinweise ein:

- Ersatzpflanzungen
 - In der Mühlenstraße sind Kaiserlinden (wie im Bestand) vorgesehen.
 - In der Jutestraße wird es sich um Robinienbäume handeln.
 - In der Wollestraße gibt es bisher auf der rechten Seite keine Bäume, hier ist eine Rotdornallee geplant als Fortführung des südlichen Teiles

- Regenentwässerung
 - Grundsätzlich müsse die Sanierung den heutigen Anforderungen/Standards entsprechen, Rechtspflicht bei öffentlichen Anlagen. Die Stadt muss gegenüber dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) erklären, dass die durchgeführte Maßnahme dem Stand der Technik entspricht, behindertengerecht umgesetzt worden ist etc.
 - Das Regenwasser aus der Jute- und der Wollestraße soll gesammelt und dann in die Mühlenstraße abgeleitet werden (Ergebnis der durchgeführten Berechnungen; Alternativen werden nicht gesehen).
 - Der Einsatz von Rigolen (unterirdische Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern) ist aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasser nicht möglich.

- Hitzeschutz an den Bäumen
 - Hier wird den Empfehlungen aus dem Bereich Grünflächen in Sachen Bewässerung gefolgt, wie beispielsweise das Einhalten von Bewässerungsgängen.

- Radwegeplanung
 - Aufgrund der Breite der Straße ist die Anordnung von Radwegen nicht vorgesehen.

- Parksituation
 - Verbunden mit dem Ziel die historische Straßenraumaufteilung zu erhalten, bleibt auch die Parkraumsituation erhalten
 - einseitiges Parken in der Mühlenstraße
 - Anwohnerparken in der Wollestraße
 - Weitere Regelungen/Änderungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (wie z.B. Anwohnerparken) sind möglich.

- Materialeinsatz
 - Frau Hüneke regte an, das Fahrbahnpflaster aus dem Bestand sowie wie möglich wieder für die Erneuerung der Fahrbahnen einzusetzen. Für die Herstellung der Grundstückszufahrten sollte im Sinne der Barrierefreiheit ggf. geschnittener Granit verwendet werden.

Auch im Ergebnis einer längeren Diskussion können die Ausschussmitglieder der von der Verwaltung vorgeschlagenen Regenentwässerung nicht folgen.

Herr Heuer stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung und bittet um Vorstellung einer Alternativplanung in der nächsten Sitzung.

Für den GO-Antrag spricht Herr Tomczak: Gegebenenfalls sei nochmals über eine Oberflächenentwässerung nachzudenken. Herr Jäkel schließt sich dem an und bittet den Abfluss in die Nebenanlagen mit in die Prüfung einzubeziehen.

Gegen den GO-Antrag äußert sich niemand.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung wird mit 7/1/0 angenommen.

zu 4.3 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 5. Änderung, Teilbereich "östlich

der Ricarda-Huch-Straße", Leitentscheidung - Änderung der Planungsziele, Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und Einleitung der FNP-Änderung
Vorlage: 19/SVV/1145

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein. Sie erinnert, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ (1993) und seine 3. Änderung für die gegenständlichen Flächen die Entwicklung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes sowie eines kleinen Teils Mischgebiet vorgesehen hat. Diese Planungsziele ließen sich jedoch nicht umsetzen. Daher wurden die Flächen in den Umgriff der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ integriert und Vorbereitende Untersuchungen als Instrument des besonderen Städtebaurechts für die Flächen eingeleitet. Ziel war die nachfragegerechte Aktivierung dieser, durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen P20 Flächen analog des Gewerbegebietes Babelsberg-Süd. Darüber hinaus sollte die Errichtung einer südlichen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Trebbiner Straße /L79 zur Optimierung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes vorgenommen werden. Ein Investorenkonsortium hat zwischenzeitlich für die Flächen 2 Baumassenstudien vorgelegt, die deutlich geänderte Planungsziele und eine deutlich höhere bauliche Dichte als bisher angestrebt, beinhalten. Geplant ist ein vorwiegend büroorientierter Standort in Kombination mit Wohn- und/oder Mischnutzungen sowie der Anbindung Richtung Süden an die Trebbiner Straße/L79.

Da die geplante bauliche Dichte von nunmehr rund 204.000 m² (B)GF in der Maximalvariante im Gegensatz zu den bisher möglichen rund 123.000 m² (B)GF und die geplante Unterbringung von bis zu 70.000 m² (B)GF Wohnen in der Maximalvariante deutlich von den bisherigen Entwicklungszielen abweichen, ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die weitere Entwicklung des Standortes notwendig. Als Entscheidungsgrundlage dienen die beiden vorgelegten Baumassenstudien (siehe Anlagen 3 und 4 der Vorlage), auf welche Frau Holtkamp anhand einer Präsentation im Detail eingeht. Zusätzlich ist die Teilung sowie Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zur Integrierung der Südanbindung notwendig. Für die Umsetzung der Bebauungsvarianten ist zudem in jedem Fall auch eine FNP-Änderung notwendig, da sich Wohnbebauung nicht aus Gewerbeflächen entwickeln lässt.

In beiden Konzepten soll:

- die bisher auf der gesamten Fläche mögliche gewerbliche bauliche Dichte auf einem Streifen parallel zur Autobahn umgesetzt werden,
- Geschosswohnungsbau realisiert werden,
- die äußere Erschließung von Süden über die neu zu bauende Straße durch den Wald (sogenannte Südanbindung) inkl. Herstellung eines Knotenpunktes an die Trebbiner Straße/L79 erfolgen,
- die innere Erschließung über eine Mittelachse mit Anschlüssen an die Ricarda-Huch-Straße hergestellt werden und
- das Parken komplett unterirdisch erfolgen.

Frau Holtkamp betont, dass beide vorliegenden Varianten einen baulich hoch verdichteten Standort abbilden, der die ursprüngliche Planung des Krier/Kohl-Konzeptes aufgreift, aber in seiner Verdichtung erheblich über das Maß des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgeht und die ursprünglichen Planungsziele erheblich verändert.

Aus Sicht der Verwaltung verbindet die Variante 2 am weitesten kommunales Interesse zur Erhaltung und Stärkung des Gewerbestandortes sowie die Deckung des Bedarfes an Wohnen. Bei Präferieren dieser Variante ergeben sich zusammenfassend folgende wesentliche Eckpunkte der Leitentscheidung:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet mit vorwiegend büroorientierter Nutzung und eine Geschossfläche von min. 120.000 m² östl. der Mittelerschließung,
 - Misch- und Wohnnutzung
- Prüfung zur Verwendung erneuerbarer Energien und intensiver Begrünung mit Hinblick auf die Klimaschutzaspekte.

Frau Holtkamp fasst die Eckpunkte der Leitentscheidung zusammen:

- Herstellung der inneren und äußeren Erschließung einschließlich des Knotenpunktes an der Trebbiner Straße/L79 durch die Investoren
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Minimierung des Kfz-Verkehrs und der Darstellung entsprechender Maßnahmen
- Erstellung und Bestätigung der Abwendevereinbarung, vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan, Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und Einleitung der FNP-Änderung
- Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

Entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 19/SVV/0439 „3D-Simulation von Bauvorhaben“ ist eine 3D-Simulation vorbereitet worden, ergänzt Frau Holtkamp und übergibt das Wort an Frau Brunne.

Frau Brunne (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) zeigt anhand einer Präsentation die vorbereitete 3D-Simulation und geht erläuternd darauf ein. Sie macht aufmerksam, dass sich die Varianten 1 und 2 in der Kubatur nicht unterscheiden. Die modellierte Ansicht ist aus einer Höhe von 1,70 m vorgenommen worden. Die Vorstellung ist im Gestaltungsrat erfolgt. Dieser habe empfohlen über die Form und Nutzung des im Süden vorgeschlagenen Solitärgebäudes nochmals nachzudenken.

Nachfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder erfolgen zu folgenden Punkten, auf welche durch Frau Holtkamp, Frau Brunne und Herrn Rubelt eingegangen wird.:

- Mobilitätskonzept, verkehrliche Erschließung

- Überlegungen zur Durchführung von Wettbewerbsverfahren, beispielsweise zur Qualifizierung der Gebäude
- Dank für die 3D-Simulation verbunden mit der Anregung beim nächsten Mal die Geschossebenen zu verdeutlichen
- Lärmschutz, insbesondere auch für den Kita-Fläche
- Zusätzliche Überlegungen zum Klimaschutz, trotz Fernwärmevorranggebiet
- Kompaktheit des 16 Geschossers – Teil des Bebauungsplanes
- Angebotsplanung (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan), trotzdem ist ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen

Aufgrund der im Verlauf der weiteren Diskussion gegebenen Hinweise stellt Frau Hüneke den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung, um ggf. Änderungsanträge vorbereiten zu können.

Dafür äußert sich Herr Pfrogner und schließt sich der Anregung von Frau Hüneke an.

Dagegen spricht niemand.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung wird mit 7/1/0 abgestimmt.

zu 4.4 Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt

Vorlage: 19/SVV/1104

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
(Mitteilungsvorlage)

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein. Anlass für die Erstellung der Vorlage war der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 18/SVV/0876 „Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt“ und die mit den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr durchgeführte Ortsbegehung im April 2019. Frau Holtkamp teilt mit, dass der Punkt 3 des vorgenannten Beschlusses bereits umgesetzt wird. Die Landeshauptstadt Potsdam verzichtet in der Brandenburger Vorstadt auf die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen. Zu den ersten beiden Beschlusspunkten ist eine umfangreiche verwaltungsseitige Prüfung eingeleitet worden, deren Ergebnisse in der vorliegenden Mitteilungsvorlage explizit dargestellt worden sind. Frau Holtkamp geht detailliert darauf ein.

Seitens verschiedener Ausschussmitglieder wird für die umfangreiche Ausarbeitung gedankt.

Auf einzelne Nachfragen geht Herr Rubelt ein.

Die Anregung von Frau Hüneke zu prüfen, ob es gegebenenfalls durch Änderung

der bestehenden Instrumente

- Erhaltungssatzung „Brandenburger Vorstadt“ bzw.
- Denkmalsbereichssatzung „Innere Brandenburger Vorstadt“

Möglichkeiten zur Sicherung der grünen Innenhöfe geben könnte, nimmt Herr Rubelt auf. Er schlägt vor im Februar 2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes zu berichten.

Herr Dr. Niekisch weist ausdrücklich auf die Erhaltungswürdigkeit der vielen großen Gartenareale in den einzelnen Häuserquartieren hin.

Zu diesem Verfahrensvorschlag erfolgt kein Einwand.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage 19/SVV/1104 zur Kenntnis.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

zu 5.1 Wiedervorlage "Wohnen am Stern" (entsprechend Verständigung in der vergangenen Sitzung)

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) dankt den Ausschussmitgliedern für die Übermittlung der vielfältigen Anregungen. Die Zusammenstellung und verwaltungsseitige Auswertung wird den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Frau Holtkamp erläutert, dass eine Vielzahl der genannten Themen auch im kooperativen Gestaltungsverfahren bereits Berücksichtigung finden bzw. noch eingefügt werden können.

Das sind zum Beispiel folgende fachlichen Inhalte:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Angebot von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- anspruchsvolle architektonische, landschaftsplanerische und nachhaltige Gestaltung und Einbindung der neuen Bebauung
- Berücksichtigung der Verkehrssituation und Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch ein Mobilitätskonzept.

Organisatorische Inhalte wären:

- Beteiligung von Ausschussmitgliedern als geladene Gäste der

Präsentationen der einzelnen Phasen des Gestaltungsverfahrens

- öffentliche Ausstellung des Ergebnisses des Gestaltungsverfahrens

Als nicht zu berücksichtigende Inhalte werden eingeschätzt:

- kein offener Wettbewerb, da ein Mehrwert nicht gesehen wird; internationale Besetzung im kooperativen Gestaltungsverfahren wird angestrebt
- Beteiligung der ursprünglichen Architekten wird nicht für erforderlich gehalten

Und ebenso Bebauungsplan-relevante Inhalte:

- Überprüfung Anpassung der Tiefenschärfe und des Umfangs von Gutachten im Laufe des Bebauungsplanverfahrens

Einzelne Ausschussmitglieder (Herr Gericke, Herr Jäkel, Herr Pfrogner) äußern sich kritisch zur ausgereichten Bewertung und sehen ihre Anregungen (bessere ÖPNV-Anbindung, Bürgerbeteiligung, Durchführung von Wettbewerben, Erhöhung des Mehrwertes durch die Zahl der teilnehmenden Büros) nicht ausreichend berücksichtigt.

Herr Pfrogner verweist nochmals auf die Anregungen seiner Fraktion zur Durchführung von Wettbewerben. Ihm ist wichtig, eine breitere Auswahl von Entwurfsideen haben zu können, was nur durch die Erweiterung des Kreises der am Gestaltfindungsprozess teilnehmenden Architekten möglich ist. Dazu verweist er auf die Begründung seiner Zuarbeit an den Ausschuss. Er regt an - insbesondere an die drei an der Ausschusssitzung mitwirkenden Mitglieder der Brandenburgischen Architektenkammer gerichtet - sich über die Ausgestaltung des Gestaltfindungsverfahrens in Richtung eines Architekturwettbewerbes nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) noch einmal ernsthaft Gedanken zu machen. Er hatte die Erwartung, dass dieses von der Verwaltung in ihren Verhandlungen mit dem Vorhabenträger stärker vertreten werden wird.

Herr Rubelt macht aufmerksam, dass man sich sehr intensiv mit der Projektmanagement & Ko.KG auseinandergesetzt habe. Ein privater Investor kann entscheiden, ob er zu einem Wettbewerbsverfahren bereit ist. Jedoch setzt auch die Durchführung eines Wettbewerbes Vertrauen voraus. Die Verwaltung wird immer wieder die Durchführung von Wettbewerben einfordern, jedoch sei es nicht möglich alle Verfahren über einen Kamm zu scheren. Herr Rubelt macht deutlich, dass er bei der Gewinnung von Eigentümern oder Investoren für einen städtebaulichen Wettbewerb oder ein vergleichbares Verfahren auf Kooperation zwischen den Beteiligten setzt. Er äußert sich zufrieden über das auf diese Weise entwickelte Angebot zu einem kooperativen Verfahren, zu dessen Mitwirkung die Ausschussmitglieder ausdrücklich eingeladen sind.

zu 5.2 Verwaltungscampus der Landeshauptstadt Potsdam - Information zum weiteren Verfahren

(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)

Geschäftsbereich Zentrale Verwaltung

Kommunaler Immobilien Service

Herr Richter (Kommunaler Immobilien Service) erinnert an die Ausführungen des Oberbürgermeisters in der Stadtverordnetenversammlung am 6. November 2019. zur Entwicklung des Verwaltungscampus der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Verwaltungscampus wird selbst nach einer umfassenden Sanierung nicht den gesamten Bedarf an Arbeitsplätzen decken können. Schon heute hat die Landeshauptstadt größere Außenstellen in der Behlerstraße 3a, Am Palais Lichtenau, im Hauptbahnhof und in der Helene-Lange-Straße angemietet, um den Bedarf an Arbeitsplätze sicherstellen zu können.

Geprüft werden sollen zwei Varianten:

- Variante 1: Sanierung und Neugestaltung des bestehenden Verwaltungscampus und Entwicklung eines 2. Standortes mit ca. 1000 Arbeitsplätzen.
- Variante 2: Entwicklung eines neuen Verwaltungsstandortes mit ca. 2200 Arbeitsplätzen und Aufgabe des bisherigen Campus, mit Ausnahme des Stadthauses, dessen Sanierung schnellstmöglich abgeschlossen werden soll.

Basis der durchzuführenden Untersuchungen ist eine Prognose der langfristigen Bedarfssituation. Zu berücksichtigen sind hierbei die Bevölkerungsentwicklung und die Einführung digitaler Arbeitsprozesse. Derzeit hat die LHP ca. 2.500 Mitarbeiter mit einer Entwicklung nach oben.

Über den zeitlichen Rahmen kann derzeit noch keine Aussage gemacht werden, da die Umsetzung von diversen Faktoren abhängig sei (Baurechtschaffung, Finanzierung etc.)

zu 5.3 Information zu Photovoltaik auf Dächern

(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)

Kommunaler Immobilien Service

Herr Richter (Kommunaler Immobilien Service) erinnert, dass es zu dieser Thematik bereits im Jahr 2007 eine Mitteilungsvorlage gegeben habe, in welcher darüber informiert wurde, dass der KIS alle seinerzeit bestehenden Photovoltaikpotentiale ausgeschrieben habe, jedoch mit mäßigem bzw. gar keinem Erfolg. Der KIS hat das Thema dennoch weiterverfolgt. Es gibt gegenwärtig 14 Tm² Photovoltaikflächen mit einer Leistung von ca. 1.200 Kilowattpeak, was einer 550 T CO²-Einsparung entspricht. Der Bestand wird mit jedem Neubau ausgeweitet, wenn nicht Gründächer zum Einsatz kommen.

Auf die Nachfrage zur Warmwasserbereitung antwortet Herr Richter, dass es Solarthermie auf der Turnhalle am Schlaatz gebe. Grundsätzlich genügt Solarthermie allein nicht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Zudem habe Photovoltaik eine höhere Ausbeute der Solarenergie.

**zu 5.4 Information zu Gitterrosten auf Baumscheiben
(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)**
Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen

Vertagt auf die nächste Sitzung.

zu 6 Sonstiges

Keine Anmerkungen.

Nicht öffentlicher Teil

**zu 7 Information zum aktuellen Stand Grundstück Wollestraße
(entsprechend der Bitte aus der Sitzung vom 29.10.2019)**
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Vertagt auf die nächste Sitzung.

Dr. Wieland Niekisch
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp
Niederschrift