

## Protokollauszug

aus der

### 12. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 12.05.2020

---

öffentlich

**Top 4.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnen am Stern, Teilbereich A  
- westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center" Aufstellungsbe-  
schluss  
20/SVV/0207  
ungeändert beschlossen**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein. Anlass für die Planung ist der Antrag der Vorhabenträgerin, ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co.KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Die Vorhabenträgerin plant derzeit die Entwicklung von 2 Wohngebäuden die sich hinsichtlich ihrer Dichte und Höhenentwicklung an der bestehenden Wohnbebauung südlich des Stern-Centers orientieren. Die Flächen liegen brach und werden aktuell als Parkplätze genutzt. Diese Flächen liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Stern-Center“ und sind als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Wohnnutzungen sind hier nur ausnahmsweise für Personal zulässig. Zur städtebaulichen Ordnung sowie zur Umsetzung der Planungsziele der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung der Lage im städtebaulichen Gefüge und der daraus resultierenden Belange hinsichtlich Immissionsschutz, der Verknüpfung mit den umliegenden städtebaulichen Strukturen sowie zur Klärung einer gesicherten Erschließung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Geplant ist die Flächenübertragung an zwei Gesellschaften. Diese Gesellschaften sind im Moment in der Gründung. ECE begleitet das Verfahren dann in Vollmacht der Gesellschaften.

Formalrechtlich noch vorzulegen ist der Kostenübernahmevertrag sowie die Zustimmungserklärung nach Potsdamer Baulandmodell. Dies ist die Voraussetzung für eine Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung.

Derzeit wird ein durch ECE initiiertes kooperatives Gestaltungsverfahren mit drei eingeladenen Planungsbüros durchgeführt, um städtebauliche und architektonische Lösungsvorschläge für die beiden Flächen zu erhalten. Das Gestaltungsverfahren wird durch Vertreter der Fraktionen sowie der Verwaltung begleitet. Die Schlusspräsentation ist für Ende Juni 2020 vorgesehen. Die Vorstellung des Ergebnisses im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes wird voraussichtlich im August 2020 erfolgen.

Auf Nachfragen von Herrn Pfrogner zum Regelverfahren Umweltprüfung geht Herr Goetzmann ein. Frau Dr. Günther wird gebeten, ihre Fragen zur Wohnraumtypisierung sowie zur Beteiligung von Frauen direkt schriftlich an die Verwaltung zu übermitteln.

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:

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ergebnis des, durch die Vorhabenträgerin durchgeführten kooperativen Gestaltungsverfahrens dienen. Das Ergebnis des Gestaltungsverfahrens ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vorzustellen.
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 3). Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>7</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>