

Protokollauszug

aus der
25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 23.02.2021

öffentlich

Top 4.1 Bebauungsplan SAN B 07 "Babelsberg Nord", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

21/SVV/0002 geändert beschlossen

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) stellt einleitend Frau Stolzmann als neue Leiterin des Bereiches Stadterneuerung vor.

Er bittet die Tagesordnungspunkte 4.1 bis 4.4 gemeinsam zu behandeln und bringt die vier Vorlagen anhand einer Präsentation gebündelt ein. Zugleich macht er aufmerksam, dass zu allen 4 Vorlagen Korrekturen des Rechtsbezuges zu den aktuellen Rechtsvorschriften erforderlich wurden, da während der Bearbeitung der Vorlage die neue Brandenburgische Bauordnung in Kraft gesetzt worden ist. Zusätzlich wurde festgestellt, dass bei der Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord die falsche Abgrenzung angegeben worden ist, so dass hier entsprechende Austauschblätter vorbereitet und als Tischvorlage den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt worden sind. Er bittet diese redaktionellen Änderungen bei der Abgabe des Votums zu berücksichtigen.

Herr Pfrogner begrüßt den Versuch, die Blockinnenbereiche freizuhalten und erkundigt sich, ob dies auch rechtssicher sei.

Herr Kirsch hält die Festschreibungen für gut. Dies sei die richtige Entscheidung, um die Qualität des Standortes zu erhalten.

Herr Walter fragt nach den Kriterien für die Solaranlagen und ob es hier nur um Photovoltaik- oder auch um Solarthermie-Anlagen gehe.

Frau Hüneke bekräftigt, dass mit der Aufstellung der Sanierungssatzungen der richtige Weg eingeschlagen worden ist und die Ausführung in hoher Qualität erfolgt sei. Sie erkundigt sich zu den Bebauungsplänen nach der Sicherung der Wohnnutzung und stellt folgenden Änderungsantrag auf Ergänzung des § 5 (Abs. 5 bzw. 6) in beiden Gestaltungssatzungen (21/SVV/0060 und 21/SVV/0061):

§ 5 (Abs. 5 bzw. 6) ist wie folgt zu ergänzen:

„nach dem historischen Vorbild auszuführen“

Herr Jäkel dankt für die Vorbereitung der Gestaltungssatzungen und erinnert in diesem Zusammenhang an den sich im Geschäftsgang befindlichen Antrag 20/SVV/1122 „Erarbeitung einer

Vorgartensatzung“. Er beantragt in der Gestaltungssatzung Babelsberg-Süd (21/SVV/0061) den § 8 Abs. 7 wie folgt zu ergänzen:

„Grundsätzlich sind Vorgärten überwiegend zu bepflanzen und nicht zu versiegeln.“

Herr Goetzmann macht aufmerksam, dass die Ausführungsqualität aufgrund der spezifischen Besonderheit der Arbeit in den Sanierungsgebieten beurteilt worden ist und in enger Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger Stadtkorntor, der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bereich Stadterneuerung vorgenommen wurde. Dieses Zusammenwirken hat enorm dazu beigetragen, was an dieser Stelle geleistet wurde. Er empfiehlt jedoch nicht über den Rahmen hinaus zu gehen, was rechtssicher zu fordern ist. Möglichkeiten in Sachen Denkmalschutz zu übernehmen, wo man keine Befunde mehr hat, sei schwierig. Hier sei Fingerspitzengefühl erforderlich und der Versuch einen Abgleich zu den heutigen technischen Rahmenbedingungen vorzunehmen. Zu Teilen bestehe eine komplizierte Situation, vor allem dort, wo man es nicht mit einem geschützten Denkmal zu tun hat. Auf die Nachfrage von Herrn Pfrogner bestätigt Herr Goetzmann, dass die Festlegung der freizuhaltenden Blockinnenbereiche ein ziemlich anspruchsvoller Aspekt sei, welcher aus der Steuerung des 25jährigen Prozesses seit Beginn der Sanierungsmaßnahmen hergeleitet worden ist. Deshalb sei es erforderlich, die freizuhaltende Zone in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festzuhalten, so dass man zuversichtlich sei, dass dies den rechtlichen Angriffen standhalten wird. Sowohl Photovoltaik- als auch Solarthermieanlagen sind zulässig, sofern sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Regelungen dazu befinden sich im § 6 (Abs. 16). Hinsichtlich des Antrages von Herrn Jäkel bzgl. der Vorgärten informiert Herr Goetzmann, dass insbesondere zur Gestaltungssatzung Babelsberg Süd noch keine aktuelle Abbildung vorgenommen worden ist. Er empfiehlt, den Satzungsbeschluss an dieser Stelle nicht anzuhalten, sondern eine Nachsteuerung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Zur Frage der Wohnnutzung informiert Herr Goetzmann, dass es sich im großen Umfang um allgemeines Wohngebiet handelt und im Zentrum um Mischgebiet. Es ist nicht nachsteuerbar, wie hoch der Wohnanteil oder Gewerbeanteil ist. Wichtig ist jedoch das Stadtteilzentrum Babelsberg zu stärken.

Herr Kirsch stellt fest, dass in der Flurkarte, hier Heinrich-von-Kleist-Str. 5 das genehmigte Hofgebäude fehlen würde, das im „grünen Blockinnbereich“ liegt. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans könnte er dieses Gebäude nicht wieder aufbauen, wenn es beispielsweise abbrennen würde.

Frau Zwirn (Sanierungsträger Stadtkorntor) teilt mit, dass der Bebauungsplan auf der aktuellen Katastergrundlage erstellt wurde. Eine Überarbeitung des Katasters ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Eigentümer müssen sich für Korrekturen an den Bereich Liegenschaftskataster wenden. Der Bebauungsplan enthält in den Textlichen Festsetzungen einen erweiterten Bestandschutz für genehmigte Gebäude, die ganz oder teilweise innerhalb des „grünen Blockinnbereichs“ liegen.

Auf die Nachfrage von Herrn Gericke zum Geltungsbereich geht Frau Zwirn ein. Die Schulstandorte und der Peter-Weiss-Platz als öffentliche Grünfläche wurden aufgrund fehlendem Planungserfordernis aus dem Bebauungsplan SAN B 08 herausgelassen. Der Umgriff der Gestaltungssatzung orientiert sich teilweise am Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Frau Reimers äußert sich erfreut über den Abschluss der Bebauungsplanverfahren und Gestaltungssatzungen, zumal sie den Status Quo erhalten. Das Thema sei ausführlich besprochen, so dass sie darum bittet, keine weiteren Änderungen vorzunehmen.

Auch Herr Pfrogner sieht keinen Bedarf zur Änderung i.S. Vorgärten, da bei den Anwohnern Babelsbergs das entsprechende Bewusstsein vorhanden wäre.

Frau Hüneke gibt zu bedenken, dass es Eigentümerwechsel geben könnte und erneuert ihren Antrag in folgender geänderter Fassung:

Im § 5 (Abs. 6 bzw. 5) ist der erste Satz durch folgenden Halbsatz zu ergänzen:

„vorgefundene Rahmenprofile sind aufzunehmen.“

Herr Goetzmann äußert, dass er dem folgen könne, da es sich im Rahmen der Verhältnismäßigkeit befinde. Nach weiteren Äußerungen verschiedener Mitglieder erfolgt folgender geänderter Ergänzungsvorschlag von Herrn Jäkel zu beiden Gestaltungssatzungen:

„... sind mit lebenden Pflanzen zu gestalten.“

Herr Kirsch bittet diesen Änderungsantrag abzulehnen.

Herr Goetzmann bittet nachdrücklich eine Regelung an dieser Stelle sorgfältig zu überdenken und darauf zu achten, dass diese im Zweifelsfall auch einer gerichtlichen Auseinandersetzung standhalten muss. Dafür ist eine vollziehbare klare Formulierung erforderlich, die entsprechender Überlegungen bedarf. Er bittet nochmals zu beachten, dass die Vorlage bereits einen langen Vorlauf hat und deshalb noch nicht auf die Thematik eingegangen worden ist. Er empfiehlt nochmals das Paket an Vorlagen, wie vorgelegt, zu beschließen und die Regelung zu den Vorgärten für Babelsberg Süd zu einem späteren Zeitpunkt zu ergänzen.

Herr Jäkel verzichtet auf die Abstimmung seines Änderungsantrages, wenn die Zusage der Verwaltung in der Niederschrift festgehalten wird.

Der o.g. Änderungsantrag von Frau Hüneke zur Ergänzung in § 5 wird zur Abstimmung gestellt: Abstimmungsergebnis: 3/4/2 – damit abgelehnt.

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. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan SAN B 07 „Babelsberg Nord“ entschieden (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4).
2. Der Bebauungsplan SAN B 07 „Babelsberg Nord“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 5 und 6).

Einschließlich redaktioneller Änderungen (Austauschblatt Rechtsgrundlagen

F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).