



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Dienstag, 23.02.2021
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	22:00 Uhr
Ort, Raum:	Treffpunkt Freizeit, Am Neuen Garten 64, 14469 Potsdam

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch	CDU	Sitzungsleitung
---------------------------------	-----	-----------------

Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Anja Heigl	DIE aNDERE
Herr Pete Heuer	SPD
Frau Babette Reimers	SPD
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE
Herr Chaled-Uwe Said	AfD

zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	bis 20.43 Uhr
----------------------	---------------	---------------

stellv. Ausschussmitglieder

Herr Andreas Walter	Bündnis 90/Die Grünen
---------------------	-----------------------

sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Horst Heinzl	BürgerBündnis	bis 20.43 Uhr
Herr Werner Pahnhenrich	CDU	
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE	
Herr Marcel Schulz	SPD	
Herr Tom Seefeldt	Freie Demokraten	

Vertreter der Beiräte

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 09.02.2021 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung
- 3 Vorstellung von Bauvorhaben
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung (vorbehaltlich der Überweisung aus der STVV 18.02.2021)
 - 4.1 Bebauungsplan SAN B 07 "Babelsberg Nord", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0002
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.2 Bebauungsplan SAN B 08 "Babelsberg Süd", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0003
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.3 Gestaltungssatzung "Babelsberg Nord", Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0060
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
 - 4.4 Gestaltungssatzung "Babelsberg Süd", Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0061
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.5 Bebauungsplan SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal", Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0005
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.6 Leitentscheidung - städtebauliches Konzept Kreativquartier als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung
Vorlage: 21/SVV/0006
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.7 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V
Vorlage: 21/SVV/0007
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.8 Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 2. Änderung, Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A, Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0059
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 4.9 Partizipationskonzept Am Schlaatz
Vorlage: 21/SVV/0066
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

- 4.10 Denkmalbereichssatzung für die Nauener Vorstadt
Vorlage: 21/SVV/0062
Oberbürgermeister, Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation
- 4.11 Workshop Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel
Vorlage: 21/SVV/0010
Fraktion Freie Demokraten
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 5.1 Zwischenbericht zur Fortschreibung des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes (gemäß Beschluss 18/SVV/0181)
Fachbereich Stadtplanung
- 5.2 Bebauungsplan 88 "Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße",
Satzungsbeschluss zur 1. Änderung (für das Grundstück "Scholle 51")
Fachbereich Stadtplanung
- 6 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern
- 6.1 Glienicker Winkel - Babelsberg
- 7 Sonstiges

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 09.02.2021 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

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

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 09.02.2021 erfolgen keine Hinweise. Die Niederschrift wird einstimmig bestätigt.

Zur Tagesordnung werden folgende Wünsche vorgebracht:

- Der Ausschussvorsitzende informiert, dass die Tagesordnungspunkte 4.6 und 4.9 entfallen, da hier bereits eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. keine Überweisung in den SBWL-Ausschuss erfolgt ist
- Ebenso entfällt der TOP 6.1, da die Informationen in der nichtöffentlichen Vorrunde zum Bauausschuss gegeben worden sind.
- Herr Heuer bittet unter Sonstiges um Information zum Kitastandort David-Gilly-Straße

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Folgender Antrag auf Rederecht liegt vor:

- zum TOP 4.11 für Frau Sabine Becker (FDP-Fraktion)

Gegen die Gewährung des Rederechtes erfolgen keine Einwände.

zu 3 Vorstellung von Bauvorhaben

Die Vorstellung von Bauvorhaben ist erfolgt.

Herr Heuer bittet um Information zu einem Bauvorhaben in der Tschudistraße (im Teil der Insel Neu Fahrland).

Frau Hüneke informiert, dass die Bauvoranfrage vorgestellt worden ist, hier würde es sich um eine sehr intensive Bebauung auf der westlichen Seite der Insel Neu Fahrland handeln und städtebauliche Probleme darstellen. Sie regt an, gegebenenfalls eine Veränderungssperre zu beschließen, um die Planungshoheit an dieser Stelle absichern zu können.

Nach Äußerungen von Herrn Heuer, Herrn Jäkel, Herrn Dr. Niekisch erklärt Herr Rubelt, dass hier ein Wechsel in der Eigentümerschaft stattgefunden habe. Herr Rubelt unterbreitet das Angebot in einer Art Werkstatt die Planungsziele nochmals zu konkretisieren, um die Art der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und die deutliche Formulierung der Ziele herauszuarbeiten.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) geht auf die Instrumente der Bauleitplanung ein und empfiehlt, noch nicht den Weg einer Veränderungssperre zu nehmen, da diese mit einem engen Zeitrahmen ausgestattet ist. Hier handelt es sich nicht nur um ein Grundstück, was im relevanten Planungsbereich liegt, bei dem die Bedarfe ähnlich sind. Herr Goetzmann spricht sich dafür aus nachzudenken, wie man einen Zeithorizont mit dem Bedarf der Planungsinhalte abgreifen könne. Grundsätzlich sollte man nicht mit einer Veränderungssperre beginnen. Es gibt die Maßgabe sich die Kombination der §§ 14 und 15 im

Baugesetzbuch anzusehen (§ 14 BauGB Veränderungssperre, § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen). Im § 15 BauGB ist festgelegt, „wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde“ ist die Zurückstellung von Baugesuchen für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten möglich, danach kann mit einer Veränderungssperre fortgefahren werden. Der Zeitraum sollte genutzt werden, um eine Veränderungssperre, wenn erforderlich, sattelfest vorbereiten zu können.

Herr Rubelt ergänzt auf Nachfragen verschiedener Ausschussmitglieder, dass es sich hier um ein laufendes Verfahren handelt und die Rückstellung des Baugesuches nur durch die Behörde erfolgen kann. Er regt nochmals die Durchführung eines Werkstattverfahrens bzw. die einvernehmliche Einigung mit dem Antragsteller an. Herr Rubelt bietet an, in der nächsten SBWL-Ausschusssitzung zu informieren

Herr Goetzmann bestätigt, dass vor der Überlegung einer Zurückstellung erstmals geprüft werden müsse, ob das Vorhaben überhaupt den Anspruch auf einen positiven Bescheid habe.

Der Ausschussvorsitzende bittet dieses zu prüfen und in der nächsten Sitzung unter dem TOP 3 zu informieren. Bis dahin dürfe keine positive Bescheidung erfolgen.

Das wird von Herrn Goetzmann bindend zugesagt.

zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung (vorbehaltlich der Überweisung aus der STVV 18.02.2021)

**zu 4.1 Bebauungsplan SAN B 07 "Babelsberg Nord", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0002
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung**

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 Blockinnerbereich“ liegt. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans könnte er dieses Gebäude nicht wieder aufbauen, wenn es beispielsweise abbrennen würde.

Frau Zwirn (Sanierungsträger Stadtkontor) 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 Bestandsschutz für genehmigte Gebäude, die ganz oder teilweise innerhalb des „grünen Blockinnerbereichs“ 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**

**Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen.**

zu 4.2 Bebauungsplan SAN B 08 "Babelsberg Süd", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0003
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

Siehe TOP 4.1

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 08 „Babelsberg Süd“ entschieden (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4A und 4B).
2. Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 5 und 6).

Einschließlich redaktioneller Änderungen (Austauschblatt Rechtsgrundlagen)

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen

zu 4.3 Gestaltungssatzung "Babelsberg Nord", Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0060
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Siehe TOP 4.1

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:

Die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ (gemäß Anlage 1) wird nach Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß Anlagen 4 und 5) als örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 87 Abs. 8 S. 1 BbgBO als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung (gemäß Anlage 2) wird gebilligt.

**Einschließlich redaktioneller Änderungen (Austauschblatt
Rechtsgrundlagen sowie Geltungsbereich)**

**Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen**

**zu 4.4 Gestaltungssatzung "Babelsberg Süd", Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0061
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung**

Siehe TOP 4.1

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:

Die Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ (gemäß Anlage 1) wird nach Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß Anlagen 4 und 5) als örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 87 Abs. 8 S. 1 BbgBO als Satzung beschlossen; die zugehörige Begründung (gemäß Anlage 2) wird gebilligt.

**Einschließlich redaktioneller Änderungen (Austauschblatt
Rechtsgrundlagen)**

**Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen**

**zu 4.5 Bebauungsplan SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal", Abwägung
und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0005
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage ein und spiegelt den Verfahrensablauf seit 2016 wieder. Der Bebauungsplan leistet mit der Erweiterung des Bildungsforums und der Schaffung eines Studierendenwohnheims einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele der „Potsdamer Mitte“. Neben gestalterischen Aspekten konnten über den Bebauungsplan zudem deutlich höhere Mindestwohnanteile fixiert werden. Herr Goetzmann informiert über die öffentliche Auslegung vom 15.06.2020 bis 22.07.2020. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben. Den eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konnte mit redaktionellen Ergänzungen und Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan begegnet werden.

Herr Goetzmann macht aufmerksam, dass in der Planzeichnung eine Änderung/Anpassung von VI im Kreis (verbindlich 6 Vollgeschosse) auf VI (ohne Umkreisung) als Höchstfestsetzung erfolgte. Dies ist mit allen Beteiligten abgestimmt worden. Die fixierte Größe der Kubatur (Traufhöhe, Firsthöhe, Bezugshöhe) bleibt unverändert, außer dass sich die Höhe auf 5 Ebenen verteilt. Konkrete Wohnungsgrößen werden nicht im Bereich des Bebauungsplanverfahrens fixiert. Die Konkretisierung erfolgt mit den Ausschreibungsbedingungen.

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-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ entschieden (gemäß Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (gemäß Anlagen 2 und 3).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	6
Ablehnung:	2
Stimmenthaltung:	1

**zu 4.6 Leitentscheidung - städtebauliches Konzept Kreativquartier als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage", 1. Änderung
Vorlage: 21/SVV/0006
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung**

TOP entfällt, da bereits die Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 erfolgt ist.

**zu 4.7 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V
Vorlage: 21/SVV/0007
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) erinnert an die Planungswerkstatt 2006 zur Potsdamer Mitte und das Integrierte Leitbautenkonzept zur Vergabe der Blöcke I und II im Jahr 2010 sowie die Überlegungen zum Umgang mit dem Block 5.

Herr Nicke (PRO Potsdam) greift den Auftrag aus der STVV zur Variantenüberprüfung, ob eine Sanierung des Gebäudes Staudenhof zu günstigeren Mieten führen würde, auf. Anhand einer Präsentation informiert Herr Nicke über die hohen Anforderungen für eine aufwändige Sanierung, stellt die Neubauvariante mit geschlossener Blockstruktur mit Innenhofbebauung vor und stellt die Nachhaltigkeit bei Sanierung und für Neubau gegenüber. Im Ergebnis kommt die PRO Potsdam zu dem Schluss, dass bei einem Neubau mehr Wohnfläche, einschl. Barrierefreiheit, geschaffen werden könne. Durch Fördermittelnutzung können 75 % der Wohnungen belegungsgebunden vergeben werden, so dass die Mieten niedriger als bei einer Sanierung wären.

Frau Heigl stellt den Geschäftsordnungsantrag auf heutige 1. Lesung, um eine ausführliche Diskussion führen zu können.

Für den GO-Antrag spricht niemand.

Gegen den GO-Antrag spricht Herr Kirsch. Der Vergleich liegt vor, so dass die Meinungsbildung heute erfolgen könne.

Abstimmungsergebnis: 4/5 – damit abgelehnt.

Frau Hüneke schlägt vor, sich in der nächsten Sitzung nochmals mit dieser Vorlage zu befassen.

Dagegen äußert sich Herr Kirsch, da dies gerade bei dem GO-Antrag abgelehnt worden ist.

Im Rahmen einer längeren Diskussion, an der sich Herr Gericke, Herr Jäkel, Frau Heigl, Herr Dr. Niekisch, Herr Pfrogner, Frau Hüneke, Frau Reimers, Herr Heuer, Frau Dr. Günther, Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung), Herr Nicke, Herr Rubelt und Herr Said beteiligen, werden folgende Argumente für bzw. gegen den Erhalt des Staudenhofs, einschließlich der Bitte nach zusätzlichen Informationen, angesprochen:

- fehlende Angaben zur Förderung einer Kernsanierung (bisher nur Abbildung der Strangsanierung)
- sachgerechte Erfassung aller möglichen Förderungen mit der Bitte um Nachreichung; Berücksichtigung neuer Förderprogramme
- der Staudenhof sei ein Unikat, der Verbleib würde zusätzlich den Erhalt der großen Bäume an der Straße Am Alten Markt sichern; Wäre ein Umsetzen der Bäume möglich? Sollte nochmals geprüft werden.
- die „graue Energie“ des Staudenhofes entspreche einem Äquivalent von 18.000 Bäumen; energetische Fragen sind näher zu beleuchten
- wird ein Quartierstreif, die Einrichtung einer Kita möglich?
- Belegungsbindung wie lange?
- Wo erfolgt die Unterbringung der Mieter?

sowie

- Vergleichsvarianten sind überzeugend
- Übergang zu den Neubauten aus den 50/60er Jahren sind gelungen
- Neubau bedingt keine Kosten für Infrastruktur
- Verweis auf Seite des Bundesumweltamtes zur Wiederverwertung der grauen Energie
- Weiterentwicklung der Innenstadt – Berücksichtigung auch der sozialen

Aspekte im Sinne der städtebaulichen Leitidee über das Leitbautenkonzept

- Bekenntnis zur Potsdamer Mitte – auch durch bezahlbares Wohnen
- Der Erhalt der Situation von heute hätte das Schaffen einer singulären abweichenden Struktur zur Folge und städtebaulich fragwürdig, wenn die 3. Dimension einbezogen wird (3/4Geschoss Gefälle vom Staudenhof zum alten Markt)

Herr Nicke macht abschließend deutlich, dass dem Variantenvergleich diverse Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zugrunde gelegt worden sind, einschl. der Förderung von Bestandsgebäuden. 30 % der Nutzfläche ist für Gewerbe vorgesehen, auch soziale Infrastruktur/Kita wäre möglich.

Herr Nicke unterbreitet das Angebot genauere Zahlen nachzuliefern und in den Fraktionen Rede und Antwort zu stehen.

Herr Rubelt bittet die Beratung im Hauptausschuss fortzusetzen, da es sich um Themen des Gesellschafters der Stadt Potsdam handeln würde.

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. Die städtebauliche Entwicklung des Blocks V wird im Sinne des „Integrierten Leitbautenkonzeptes“ (DS 10/SVV/0412) und in Umsetzung des Beschlusses 12/SVV/0386 fortgeführt.
2. Der gemäß Beschluss 16/SVV/0562 vorliegende Variantenvergleich (**Anlage 1**) wird zur Kenntnis genommen.
3. Im Ergebnis des Variantenvergleichs (**Anlage 1**) wird die Variante Abriss und Neubau unter Einbezug vorhandener Fördermöglichkeiten als Sanierungsziel bestätigt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für den Block V auf der Grundlage des Leitbautenkonzeptes das städtebauliche Konzept (Blockkonzept) sowie parzellengenaue Vorgaben (Gebäudepässe) zu erarbeiten.
5. In Ergänzung zur Beschlusslage aus der DS 16/SVV/0562 Punkt 3 bringt die Landeshauptstadt Potsdam alle notwendigen Flächen für die Umsetzung des Blocks V ein.
6. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung ist nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Block V der Bebauungsplan SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“ gemäß **Anlage 2** aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	5
Ablehnung:	3
Stimmenthaltung:	1

**zu 4.8 Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 2. Änderung, Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A, Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 21/SVV/0059
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein. Er erinnert, dass der Erhalt des „Minsk“ die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt erfordere. Dies hat zur Folge, dass für das westlich angrenzende Wohngebiet die Bebauungsplanfestsetzungen für die Zufahrt der Tiefgarage angepasst werden müssen, um die Stellplatzversorgung der Wohngebäude südlich der Max-Planck-Straße gewährleisten zu können. Verbunden ist dies mit einer höheren Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für die Tiefgarage und deren Zufahrt. Gleichzeitig soll eine geringfügige Vergrößerung der Terrassen ermöglicht werden, um die Wohnqualität der erdgeschossigen Wohnungen aufzuwerten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange ist vom 15.10.2020 bis 18.11.2020 erfolgt. Herr Goetzmann informiert über die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung der Verwaltung.

Auf Rückfragen von Herrn Pfrogner und Herrn Jäkel geht Herr Goetzmann ein.

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:

3. 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 Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 2. Änderung, Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A entschieden (gemäß Anlagen 2A und 2B).
4. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 2. Änderung, Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 3 und 4).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen.

zu 4.9 Partizipationskonzept Am Schlaatz

Vorlage: 21/SVV/0066

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

TOP entfällt, da keine Überweisung in den SBWL-Ausschuss erfolgt ist.

zu 4.10 Denkmalbereichssatzung für die Nauener Vorstadt

Vorlage: 21/SVV/0062

Oberbürgermeister, Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation

Herr Rubelt bringt die Vorlage ein. Er macht aufmerksam, dass die Nauener Vorstadt in ihrer Gesamtheit als ein einzigartiges städtebauliches und architektonisches Zeugnis für die Entwicklung des baulichen Erbes in Potsdam fast vollständig erhalten und überregional bekannt ist. Aufgrund der hohen Dichte an Bau- und Gartendenkmalen besitzt die Nauener Vorstadt einen außerordentlich hohen Zeugniswert. Die Gültigkeit der im Jahr 2001 auf der Grundlage des damals geltenden Denkmalschutzgesetzes erlassenen ordnungsbehördlichen Verfügung zum vorläufigen Schutz der „südlichen Nauener Vorstadt“ endet zwangsläufig nach 20 Jahren am 31.05.2021. Zur weiteren Sicherung des Denkmalbereichs ist der Erlass einer Denkmalbereichssatzung bis zu diesem Zeitpunkt erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Beschlusses fand in der Zeit vom 10.09.20 bis 12.10.20 statt. Aus dem Beteiligungsverfahren gingen keine Einwendungen hervor. Herr Rubelt ergänzt, dass beabsichtigte Veränderungen der denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen weiterhin einer Erlaubnispflicht nach dem Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Herr Dr. Niekisch nimmt Bezug auf die Straßenbauarbeiten. Beispielsweise ist auf der Straße Am Neuen Garten übergangsweise eine Schwarzdecke aufgetragen und Bernburger Kleinsteinpflaster entfernt worden. Er erkundigt sich nach der Wiederherstellung.

Herr Rubelt antwortet, dass man im direkten Kontakt mit den Anwohnern stehe. Ziel sei der denkmalgerechte Erhalt der Fläche und deren Umsetzung.

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 zum Schutz des Denkmalbereichs Nauener Vorstadt gemäß Anlage

**Abstimmungsergebnis:
Einstimmig angenommen.**

zu 4.11 Workshop Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel
Vorlage: 21/SVV/0010
Fraktion Freie Demokraten

Frau Becker (Stadtverordnete – Fraktion FDP) nimmt das Rederecht wahr und bringt folgende neue Fassung des Antrages 21/SVV/0010 ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Erhaltung und weiteren Stärkung des Einzelhandels in der Potsdamer Innenstadt einen fraktionsübergreifenden Austausch bis Ende März 2021 unter Beteiligung der Fraktionsvorsitzenden, der IHK und der Stadtverwaltung zu organisieren.

Im Wesentlichen folgende Themen betrachtet werden:

- Anpassung des Potsdamer Standortkatalogs
- Konzept des Potsdamer Ladens
- Anpassung der Zentrenhierarchie

Auf Grund des geplanten Austauschs ist die Abstimmung über das Einzelhandelskonzept erst für die SVV im Mai 2021 einzubringen.“

Frau Hüneke verweist darauf, dass von der IHK und der Verwaltung verschiedene Betrachtungsmethoden zum Einsatz gekommen sind. Sie wirbt offen für ein Gespräch, um das gegenseitige Verständnis zu erhöhen.

Herr Heuer schließt sich der Vorrednerin an und bittet um Ausräumung der Unklarheiten bzgl. der unterschiedlichen Sichtweisen. Diese konnten im Gespräch der Fraktion mit der IHK nicht ausgeräumt werden. Zudem verweist Herr Heuer auf die akute Situation in der Innenstadt mit den vielen kleinen Läden.

Herr Rubelt erklärt, dass in seinem Geschäftsbereich sowohl die Wirtschaftsförderung als auch die Bauleitplanung zugeordnet ist und die Aufgaben beider Bereiche entsprechend zu berücksichtigen sind. Mit der neuen Formulierung der Fraktion FDP soll die Forderung verbunden werden, gemeinsam mit der Politik nachzudenken, wie die Innenstadt weiterentwickelt werden könne. Entscheidend für die Stärkung der Innenstadt ist vor allem die Entwicklung vor Ort. Dafür ist eine Studie beantragt.

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) ergänzt, dass aus Sicht der Verwaltung das Einzelhandelskonzept, trotz der unterschiedlichen Auffassungen zwischen Verwaltung und IHK, beschlussreif sei und benötigt wird, um rechtssicher Bebauungspläne aufzustellen. Die vorgesehenen Regelungen zum Potsdamer Laden können die Innenstadt grundsätzlich nicht gefährden. Die Zielstellung zur Stärkung der Innenstadt wird weiterhin verfolgt. Zudem erwähnt Herr Wolfram, dass der Potsdamer Laden, wenn auch nicht unter diesem Namen, seit 2010 im Einzelhandelskonzept vertreten ist. Die intensive Diskussion über die Innenstadttstärkung könne im Rahmen des Leitbildes Innenstadt in einem Workshop erfolgen.

Frau Becker antwortet, dass dies keine Lösung sei. Zur Stärkung der Innenstadt sei vielmehr ein eindeutiges Signal nach außen erforderlich.

Herr Dr. Niekisch verweist auf die vielen kleinen Läden in der Geschwister-Scholl-Straße, die die Innenstadt nicht infrage stellen würden.

Herr Gericke bekräftigt die Ausführungen von Herrn Wolfram. Für die Steuerung des Einzelhandels sei eine valide Datengrundlage (gutachterliche Belegung) erforderlich.

Herr Pfrogner erinnert an die Diskussion zum Standort Großbeerenstraße in der vergangenen Sitzung und spricht sich für die perspektivische Anwendung des Potsdamer Ladens aus. Die Grundlagen sind dargestellt, so dass die Entscheidung getroffen werden könne.

Herr Jäkel stimmt den Ausführungen von Herrn Wolfram zu und hält weitere Erklärungsrunden für nicht erforderlich. Das Einzelhandelskonzept gilt für die Gesamtstadt Potsdam und der Aspekt der Stärkung der Innenstadt ist enthalten. Die Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes könne in der Märzsitzung der Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Frau Becker äußert, dass es um die Vielfalt an Geschäften gehe und kann sich ihren Vorrednern nicht anschließen.

Herr Schulz schlägt der Antragstellerin vor, ggf. die Formulierung in Richtung einer Vertiefung im Workshop umzuwandeln.

Der Antrag wird in unveränderter **neuer Fassung** zur Abstimmung gestellt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Erhaltung und weiteren Stärkung des Einzelhandels in der Potsdamer Innenstadt einen fraktionsübergreifenden Austausch bis Ende März 2021 unter Beteiligung der Fraktionsvorsitzenden, der IHK und der Stadtverwaltung zu organisieren.

Im Wesentlichen folgende Themen betrachtet werden:

- Anpassung des Potsdamer Standortkatalogs**
- Konzept des Potsdamer Ladens**
- Anpassung der Zentrenhierarchie**

Auf Grund des geplanten Austauschs ist die Abstimmung über das Einzelhandelskonzept erst für die SVV im Mai 2021 einzubringen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	2
Ablehnung:	2
Stimmenthaltung:	5

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung**zu 5.1 Zwischenbericht zur Fortschreibung des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes (gemäß Beschluss 18/SVV/0181)
Fachbereich Stadtplanung**

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) erinnert an den Beschluss aus dem Jahr 2018 zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK). Er gibt anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) den 3. Zwischenbericht und stellt den weiteren Zeitplan vor.

Herr Gericke bestätigt, dass die Fortschreibung trotz des Umschwungs während der Pandemie gut gelaufen sei. Die Akzeptanz bestätigt, dass das neue Format gut angenommen wird. Gegebenenfalls sei zu überlegen, ob man es auch so weiterführen wolle.

Herr Pfrogner betont ebenfalls, dass es sich bei dem Prozess des INSEK um ein sehr transparentes Verfahren handeln würde, was die Beteiligung der Öffentlichkeit betrifft und äußert ein ausdrückliches Lob an die Verwaltung.

**zu 5.2 Bebauungsplan 88 "Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße",
Satzungsbeschluss zur 1. Änderung (für das Grundstück "Scholle 51")
Fachbereich Stadtplanung**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) erinnert, dass man sich zu diesem Grundstück bereits in früherer Sitzung verständigt habe. Die Aufbereitung durch die Verwaltung ist jetzt soweit fortgeschritten, dass die Vorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 zur Einbringung in der Stadtverordnetenversammlung am 3.3.2021 vorliegt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Bestand des Künstler- und Atelierhauses „Scholle 51“ planungsrechtlich zu sichern. Anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) geht Herr Goetzmann auf die Planungsziele, den Verfahrensablauf sowie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahmen und deren Abwägung ein. Herr Goetzmann ergänzt, dass die Baugenehmigung erst auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes möglich ist. Er bittet die Ausschussmitglieder sich sorgfältig mit dem Gegenstand der Abwägung in der vorgenannten Vorlage auseinanderzusetzen. Die Beteiligten haben angekündigt gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorzugehen.

Frau Hüneke bestätigt die Dringlichkeit und empfiehlt einen Sofortbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung.

Herr Goetzmann unterbreitet das Angebot bei bestehendem zusätzlichem Erörterungsbedarf eine fundierte Betrachtung in den Fraktionen zu vermitteln. Dazu wäre ein Signal an die Verwaltung vor dem 3.3.2021 erforderlich.

zu 6 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern

zu 6.1 Glienicker Winkel - Babelsberg

Entfällt – siehe Verständigung zur Tagesordnung.

zu 7 Sonstiges

Herr Heuer greift die Vertagung der Berichterstattung zum Kita-Standort David-Gilly-Straße in der vergangenen Stadtverordnetenversammlung auf und bittet um Auskunft, was auf dieser öffentlich nutzbaren Fläche passieren soll.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) teilt mit, dass sich wesentliche Rahmenbedingungen in der Beschreibung dessen, was die Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens war, weggebrochen sind. Es besteht kein Kitabedarf mehr, jedoch der Bedarf für weitere Gemeinschaftsunterkünfte. Um möglicherweise etwas Dauerhaftes zu etablieren müssen andere Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Derzeit besteht noch ein erheblicher Prüfungsbedarf innerhalb der Verwaltung, um verlässlichen Informationen geben zu können. Wenn die Rahmenbedingungen für die Verwaltung klar sind, dann wird sie vorgeschlagen, wie in einem Beteiligungsverfahren die Umsetzung fixiert werden kann.

Frau Dr. Günther bittet in der nächsten Sitzung unter Sonstiges nochmals die Änderungsanträge zur Vorlage „Förderung von Prozessen der Bauleitplanung“ durchzugehen.

Seitens verschiedener Ausschussmitglieder wird aufmerksam gemacht, dass die Vorlage bereits abschließend im SBWL-Ausschuss beraten worden ist.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, darüber in der nächsten Sitzung abzustimmen.

Dr. Wieland Niekisch
Ausschussvorsitzender

Viola Kropp
Niederschrift

