



## Niederschrift

### 34. öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 28.09.2021
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:49:49 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

---

#### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch      CDU      Sitzungsleitung

#### Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Liane Enderlein	DIE aNDERE
Herr Pete Heuer	SPD
Herr Dr. Gert Zöllner	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE
Herr Chaled-Uwe Said	AfD

#### stellv. Ausschussmitglieder

Frau Dr. Sarah Zalfen      SPD

#### sachkundige Einwohner

Herr Horst Heinzel	BürgerBündnis	ab 18.15 Uhr
Herr Stefan Matz	DIE LINKE	
Herr Werner Pahnhenrich	CDU	
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE	

#### Beigeordnete

Herr Bernd Rubelt      Geschäftsbereich 4



Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 14.09.2021 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

- 3 Vorstellung von Bauvorhaben
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung (teilweise vorbehaltlich der Überweisung aus der STVV 22.09.2021)
  - 4.1 Vorbereitung Soziale Erhaltungssatzung der LHP  
Vorlage: 21/SVV/0861  
Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)
  - 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center" - Zustimmung zum Wechsel der Vorhabenträgerinnen-  
Vorlage: 21/SVV/0905  
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
  - 4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd",  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 21/SVV/0909  
Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
  - 4.4 Prüfauftrag Strukturen städtischer Gesellschaften im Bereich Wirtschaft -  
Prüfbericht  
Vorlage: 21/SVV/0812  
Oberbürgermeister, Wirtschaftsförderung  
(Mitteilungsvorlage)
- 5 Informationen zu Planverfahren
  - 5.1 Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder"  
Votum zur Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan  
Fachbereich Stadtplanung
- 6 Mitteilungen der Verwaltung
- 7 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern
- 8 Sonstiges

### **Nicht öffentlicher Teil**

- 9 Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 14.09.2021 sowie 31.08.2021 /

### **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 14.09.2021 / 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 des öffentlichen Teils der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 14.09.2021 erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift wird mit einer Stimmenthaltung bestätigt.

#### Anträge auf Rederecht:

Der Ausschussvorsitzende informiert, dass sich Herr Pfrogner zum TOP 4.3 (21/SVV/0909) für befangen erklärt hat und deshalb an der Diskussion zu diesem TOP nicht teilnehmen wird. Andererseits hat Herr Pfrogner Rederecht für sich in Vertretung der Vorhabenträgerin zu diesem TOP beantragt. Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass er dazu vor der Sitzung im Büro der Stadtverordnetenversammlung nachgefragt habe, ob dies möglich sei. Dort sei ihm jedoch mitgeteilt worden, dass dies nicht ginge. Auf Rückfrage an Herrn Heuer als Vorsitzenden der STVV erfolgt der Hinweis, dass er sich hinter die Äußerungen seines Büros stelle.

#### Zur Tagesordnung werden folgende Empfehlungen / Hinweise vorgebracht:

- Der TOP 4.2 (21/SVV/0905) entfällt, da die Beschlussfassung bereits in der Stadtverordnetenversammlung letzte Woche erfolgt ist.
- Ankündigung der Verwaltung über das Vergabeverfahren zur Wollestraße 52 zu informieren. Dies wird unter dem TOP 6 eingeordnet
- Herr Jäkel bittet mit Verweis auf ein Gespräch mit der Verwaltung in der gestrigen Fraktionssitzung den TOP 4.1 (21/SVV/0861) erneut zurückzustellen und in der Sitzung am 26.10.2021 aufzurufen.

Weitere Anmerkungen gibt es nicht. Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

**zu 3      Vorstellung von Bauvorhaben**

Keine Nachfragen.

**zu 4      Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

**zu 4.1    Vorbereitung Soziale Erhaltungssatzung der LHP**

**Vorlage: 21/SVV/0861**

Fraktion DIE LINKE

(Wiedervorlage)

Vertagt – siehe Verständigung zur Tagesordnung.

**zu 4.2    Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Wohnen am Stern, Teilbereich A - westlich Stern-Center, Teilbereich B - östlich Stern-Center" -**

**Zustimmung zum Wechsel der**

**Vorhabenträgerinnen-**

**Vorlage: 21/SVV/0905**

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

Entfällt – siehe Verständigung zur Tagesordnung.

**zu 4.3    Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd",**

**Aufstellungsbeschluss**

**Vorlage: 21/SVV/0909**

Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

Herr Pfrogner (sachkundiger Einwohner im SBWL-Ausschuss) hat seine Befangenheit erklärt und wird an der Diskussion nicht teilnehmen.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein und beantwortet Nachfragen verschiedener Ausschussmitglieder. Ziel der Planung ist die Errichtung und der Betrieb einer Stellplatzanlage für ca. 22 Wohnmobile durch die Vorhabenträgerin Alter Krug GbR. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" festgesetzt werden. Das vorliegende Städtebauliche Konzept beinhaltet eine Stellplatzanlage für ca. 22 Wohnmobile, welche in kleineren Gruppen angeordnet und durch Grün gegliedert sind. Die Anlage soll insgesamt zum angrenzenden Landgasthof und dem Landschaftsraum mit dem Schlosspark Marquardt eingegrünt werden. Die für die

Betreibung der Stellplatzanlage notwendigen zentralen und sanitären Einrichtungen werden im Landgasthof und in angrenzenden Bestandsbauten untergebracht. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Hauptstraße. In der vorgesehenen städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Marquardt soll das Vorhaben für den Wohnmobilstellplatz auf seine Verträglichkeit für den gesamten Ortsteil geprüft werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist nicht erforderlich, da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinen Zielen und Zwecken dem FNP der LHP entspricht. Ergänzend macht Herr Wolfram aufmerksam, dass die generalisierte Darstellung im FNP erst ab einer Größe von 2 ha erfolgt. Die hier betroffene Fläche ist lediglich 0,8 ha groß. Es besteht das grundsätzliche Interesse des Eigentümers an der Renaturierung, jedoch nicht ohne Nutzung.

Herr Roggenbuck (Ortsvorsteher Marquardt) geht auf die Historie des Vorhabens ein und informiert, dass es bereits am 23.3.2017 erste Gespräche mit dem Vorhabenträger gegeben habe und das Planungsvorhaben am 25.3. mit einer Stellungnahme des Ortsbeirates befürwortet worden sei. Mit der Drucksache 17/OBR/0138 wurde durch den Ortsbeirat beantragt „zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Marquardt, Flur 6, Flurstück 138 (teilweise) möglich ist, sodass ein multifunktional nutzbarer Stellplatz für Wohnmobile entstehen kann (kein Dauercampingplatz).“ Seitens der Verwaltung wurde als Lösungsvorschlag die Empfehlung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Herr Roggenbuck bestätigt, dass es der Wunsch des Ortsbeirates war und noch ist, das Vorhaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bedingungen umzusetzen. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür sind zu schaffen. Das Thema Entsorgung bedarf ebenfalls einer Lösung.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) ergänzt zur Frage der Finanzierung, dass mit der Einleitung des Planverfahrens bei Einstufung in Priorität 1 externe Planungskosten zu erwarten sind, die durch einen Dritten übernommen werden sollen. Dadurch wird der Haushalt der LHP nicht in Anspruch genommen. Für die Umsetzung der Planung ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB abzuschließen. Vor Beginn der Erstellung des Durchführungsvertrags sind dafür die finanzielle Befähigung und die Verfügungsbefugnisse der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke durch die Vorhabenträgerin vorzulegen.

Herr Heuer macht aufmerksam, dass es auch ein städtisches Interesse an der Regelung gebe. Herr Dr. Niekisch unterstützt das Vorhaben ebenfalls, jedoch mit der Maßgabe, dass ein geordnetes Verfahren durchgeführt wird.

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. 41 "Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd" ist nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Planerische Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den zugehörigen Durchführungsvertrag ist das vorliegende Städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). 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>
Stimmhaltung:	<b>2</b>

**zu 4.4 Prüfauftrag Strukturen städtischer Gesellschaften im Bereich Wirtschaft - Prüfbericht**

**Vorlage: 21/SVV/0812**

Oberbürgermeister, Wirtschaftsförderung

Herr Frerichs (Bereich Wirtschaftsförderung) erinnert an den von der Stadtverordnetenversammlung erteilten Prüfauftrag und geht detailliert an Hand einer Präsentation auf die Ergebnisse der Prüfung ein. Die Präsentation wird den Ausschussmitgliedern als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung gestellt.

Auf diverse Rückfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder geht Herr Frerichs erläuternd ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage 21/SVV/0812 zur Kenntnis.

**zu 5 Informationen zu Planverfahren**

**zu 5.1 Bebauungsplan Nr. 176 "Hermannswerder"**

**Votum zur Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan**

Fachbereich Stadtplanung

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigelegt) ein und macht

aufmerksam, dass sich dieses Vorgehen auf den Beschluss "Förderung von Prozessen der Bauleitplanung" (DS 20/SVV/1267) stützt. Der SBWL-Ausschuss wird gebeten, ein Votum abzugeben. Anlass für die Planung sind bauliche Erweiterungswünsche der Hoffbauer-Stiftung, wie z.B. die geplante Pflegeschule, sowie die planungsrechtliche Sicherung des von der LHP verfolgten Planungsziels zur Herstellung eines Inselrundweges.

Herr Jäkel macht aufmerksam, dass es sich hier um einen sensiblen Bereich für ein einfaches Verfahren handeln würde.

Herr Heuer erkundigt sich nach der Erlebbarkeit des Ufers.

Herr Jäkel äußert, dass er Probleme mit der folgenden Formulierung auf Seite 4 habe „Für die Inselspitze wird im Anschluss an das aktuell geplante einfache Bebauungsplanverfahren ein vorhabenbezogener qualifizierter Bebauungsplan nach § 12 BauGB angestrebt. Auf dieser Fläche soll als räumlicher Abschluss der Inselbebauung ein Neubaukomplex entstehen.“ und schlägt das Eintragen eines Vorbehaltes zur Bebauung auf der Inselspitze vor.

Herr Pfrogner schließt sich den Ausführungen seines Vorredners an und fragt, ob eine spätere Qualifizierung des einfachen Bebauungsplanes, beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung, möglich wäre.

Frau Holtkamp bestätigt, dass sich die Verwaltung der sensiblen Lage bewusst ist und sowohl die denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen als auch die Interessen der Hoffbauer-Stiftung selbst berücksichtigt werden müssen. Es ist erforderlich zwischen diesen unterschiedlichen Interessenlagen eine Planung zu entwickeln, die allen Beteiligten in angemessenem Umfang gerecht werden kann. Bereits im Jahr 2012 wurde im Rahmen der Diskussion zum städtebaulichen Vertrag zur Rahmenplanung Hermannswerder im Stadtentwicklungsausschuss insbesondere zur Südspitze ausführlich diskutiert. Die hier getroffenen Festlegungen aus der Rahmenplanung wurden in der aktuellen Vorlage aufgegriffen. Zur Erlebbarkeit des Ufers liegt bereits eine Vorplanung mit der Zielstellung einer breiten Uferwegfläche, die auch für mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar ist, vor. Die Qualifizierung des vorgeschlagenen einfachen Bebauungsplanes auf Teilflächen ist im Ergebnis der in dieser Frage vorgenommenen rechtlichen Prüfung möglich.

Frau Hüneke spricht sich für die Durchführung eines regulären Verfahrens (Weg über die Stadtverordnetenversammlung) aus.

Herr Jäkel erkundigt sich, ob die Verwaltung den von ihm zitierten Absatz auf Seite 4 streichen könne. Dies wird von Frau Holtkamp bejaht.

Frau Hüneke, Herr Dr. Zöllner und Herr Jäkel sehen Vorbehalte in der Durchführung des einfachen Verfahrens. Herr Rubelt stellt hierzu klar, dass nicht der Bebauungsplan im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden



soll – hier sei ein Regelverfahren mit zweimaliger Beteiligung vorgesehen - vielmehr soll die vorgeschlagene Vereinfachung, die sich auf den Beschluss „Förderung von Prozessen der Bauleitplanung“ stützt, mit der hier verwendeten Vorlage zur Herbeiführung eines Votums des SBWL-Ausschusses der Beschleunigung in der politischen Willensbildung dienen.

Herr Pfrogner gibt zu bedenken, dass dann die Zielrichtung für die Fläche an der Südspitze von Hermannswerder offen sei, wenn die von Herrn Jäkel zitierte Passage aus der Vorlage gestrichen würde.

Der Ausschussvorsitzende stellt zusammenfassend fest, dass eine kontroverse inhaltliche Diskussion zu diesem Bebauungsplanverfahren zu erwarten ist und bittet um Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: 7/2/0 – damit spricht sich der SBWL-Ausschuss dafür aus, das Vorgehen der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.**

## **zu 6            Mitteilungen der Verwaltung**

### Konzeptvergabe für das Grundstück Wollestraße 52

Frau Zwirn (Sanierungsträger Stadtkontor) führt aus, dass die Stadtkontor GmbH das im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ gelegene Grundstück Wollestraße 52 nach erfolglosen Verhandlungen über eine Mieterprivatisierung Ende Mai im Wege einer Konzeptausschreibung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Veräußerung angeboten hat. Sie erinnert an die Anforderungen und Bewertungskriterien der Konzeptvergabe, welche auch im SBWL-Ausschuss am 25.05.2021 vorgestellt worden sind. Im Anschluss erfolgte die Veröffentlichung der Ausschreibung.

Es wurden sechs Bewerbungen eingereicht, von denen jedoch zwei die Eignungskriterien nicht erfüllt haben. Somit waren 4 Bewerbungen in der weiteren Auswahl. Die Jury hat im Ergebnis empfohlen, der PWG 1956 den Zuschlag zu geben, da von der PWG 1956 insgesamt ein schlüssiges Nutzungs- und Finanzierungskonzept vorgelegt worden ist.

Auf einzelne Nachfragen von Ausschussmitgliedern geht Frau Zwirn ein.

## **zu 7            Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern**

Keine Themen.

## **zu 8            Sonstiges**

Keine Themen.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird um 19.23 Uhr beendet.