

Protokollauszug

aus der

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

vom 23.11.2021

öffentlich

**Top 4.2 Bebauungsplan Nr. 143 "Westliche Insel Neu Fahrland" (OT Fahrland) und
Flächennutzungsplan-Änderung
Leitentscheidung zum weiteren Verfahren und Änderung des Flächennut-
zungsplans
21/SVV/1078
vertagt**

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage anhand einer umfangreichen Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigelegt) ein. Er geht dabei u.a. auf die Historie der Bebauungsplanung ein, berichtet über die in 3 Arbeitsgruppen durchgeführte Planwerkstatt sowie die Kennzahlen der baulichen Dichte. Mit der Leitentscheidung wurde der Versuch unternommen aus den drei Konzepten eine Vorzugslösung zu entwickeln.

Abschließend macht Herr Wolfram aufmerksam, dass der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3.11.21 hinsichtlich des durchgängigen umlaufenden Uferweges rechtliche Probleme ergebe. Von daher schlägt Herr Wolfram vor, dies im weiteren Verfahren zu prüfen und den Uferweg, soweit möglich, herzustellen. In diesem Zusammenhang verweist Herr Wolfram auf die im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität erfolgten Erläuterungen. Der Ortsbeirat Neu Fahrland wird sich voraussichtlich in seiner Sitzung am 14.12.21 mit der Vorlage befassen, so dass die 2. Lesung im SBWL am 21.12.21 erfolgen könne.

Herr Piper (Quarterback-Immobilien) nimmt das Rederecht wahr und stellt sein Projektentwicklungsunternehmen mittels einer Präsentation vor und unterbreitet das Angebot bei Bedarf, vertiefende Ausführungen in den Fraktionen geben zu wollen.

Frau Dr. Klockow ergreift das Wort und informiert in ihrer Funktion als Ortsvorsteherin von Neu Fahrland. Sie macht aufmerksam, dass die Historie schon weiter zurückgehe, als Herr Wolfram ausgeführt hat und spricht dabei die Zeit vor der Eingemeindung an. Die Insel Neu Fahrland sollte sowohl Eingangstor nach Potsdam als auch nach Norden werden und zur BUGA fertig sein. Frau Klockow erinnert an den Verkauf an Robex, Quarterback-Immobilien sei in die Nachfolge eingetreten. Ebenso erinnert Frau Dr. Klockow an den Dringlichkeitsantrag, der von CDU, SPD, Bündnis 90/ die Grünen und Bürgerbündnis/FDP eingebracht und welcher in der Stadtverordnetenversammlung im Mai 2019 (Beschluss „Fortsetzung der Bearbeitung des B-Plans 143 gemäß Aufstellungsbeschluss“, DS 19/SVV/0520) mit einer Mehrheit beschlossen worden ist und der ihrer Darstellung nach eine maximale Bebauung von GFZ 0,5 vorsieht. Ein Entwurf von Prof. Brands sollte hinsichtlich der dichten Bebauung entlang der Tschudistraße korrigiert werden. Neu Fahrland wollte keine Verdichtung. Dieses Vorhaben sei dann in den Gestaltungsrat gegangen und in ein Gutachterverfahren mit einer Beteiligung von 5 Architekturbüros. Gewinner wurde das Büro SMAQ, dessen Entwurf bereits eine GFZ von 0,7 aufgewiesen habe. Dazu habe es später, bei der öffentlichen Beteiligung seitens der Bürgerschaft viele Einsprüche gegeben. Im November 2020 wurde eine neue Bauvoranfrage von der Fa. Quarterback mit noch größerer Verdichtung und Riegelbebauung an der Tschudistraße gestellt, welche in das Werkstattverfahren eingeflos-

sen ist. Frau Dr. Klockow äußert, dass die Besetzung der Gremien im Werkstattverfahren aus ihrer Sicht fragwürdig sei, einschließlich der Wahl der Moderatoren. Die Mehrzahl habe aus Mitarbeitern des Investors und der Verwaltung bestanden, während die Fraktionen nur jeweils ein Mitglied haben entsenden dürfen.

Herr Jäkel empfand das Werkstattverfahren in der Herangehensweise als konstruktiv, sieht jedoch Mängel, da die Rückkoppelung mit dem Beschluss vom 08.05.2019 gefehlt habe. Seiner Meinung nach sei die GFZ-Bilanz in dem Werkstattverfahren nicht ausreichend berücksichtigt worden. Ihm fehle die Gesamt GFZ zur Leitentscheidung und die für die Arbeitsgruppen 1, 2 und 3. Aus diesem Grunde stellt Herr Jäkel folgenden Antrag:

„Der SBWL / die StVV mögen beschließen:

Punkt 3. der BV ist zu streichen und durch folgende Neufassung zu ersetzen:

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 07.05.2014 (14/SVV/0251) bestehen fort. Ausgehend vom Beschluß 19/SVV/0520 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 sind die Dichtewerte der geplanten Bebauung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtewerten (GFZ 0,2 bis 0,5) zu orientieren. Es ist der Planvorschlag so zu überarbeiten, dass bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 0,6 nicht überschritten wird.“

Herr Jäkel ergänzt, dass die Zielstellung eine mittlere Dichte und nicht hohe Dichte sei und die Tram für die Erschließung Krampnitz benötigt wird und nicht um nach Neu Fahrland zu gelangen. Aus diesem Grunde bittet Herr Jäkel nochmals, die entsprechenden Zahlen den Fraktionen zu übermitteln und das Gesprächsangebot von Herrn Piper wahrzunehmen. Nach der Behandlung im Ortsbeirat Neu Fahrland könne im SBWL die 2. Lesung erfolgen.

Herr Pfrogner spricht die öffentliche Parkanlage an. Herr Rubelt bestätigt, dass die Parkanlage öffentlichen Charakter haben sollte und demzufolge die Pflege durch die Landeshauptstadt Potsdam übernommen wird. Weiterhin hinterfragt Herr Pfrogner die Stellplätze und verweist auf die Diskussion im SBWL zum Thema Stellplatzsatzung. Herr Rubelt macht aufmerksam, dass Wohnen, Verkehr und Stellplätze im Zusammenhang zu sehen sind. Bei einer höheren Verdichtung des ÖPNV-Taktes, sei Neu Fahrland gut angebunden. Dieses Thema sollte diskutiert werden, um Probleme zu bewältigen.

Frau Reimers äußert sich verwundert über die Ansichten ihrer Vorredner zum Werkstattverfahren. Ihrer Meinung nach hat es sich um ein insgesamt gelungenes und zielführendes Verfahren gehandelt. Es konnte aufgrund der verschiedenen Ausgangspositionen nicht erwartet werden, dass alle Teilnehmer zu einer übereinstimmenden Auffassung gelangen. Eine Minderheitenmeinung im Werkstattverfahren könne jedoch ihrer Auffassung nach nicht zu einer Mehrheitsentscheidung in den Gremien führen. Sie spricht sich für das Nachdenken über mietpreisgedämpften Wohnraum aus und stellt fest, dass in der Werkstatt ein Kompromiss entwickelt worden ist, über den nicht noch einmal völlig neu nachgedacht werden sollte.

Herr Dr. Niekisch unterstützt den Antrag von Herrn Jäkel. Er hat, genau wie Herr Jäkel in der Arbeitsgruppe 3 mitgewirkt, und findet seine Position in der Auswertung nicht ausreichend berücksichtigt. Er habe sich selten so unwohl gefühlt und hatte die gesamte Zeit den Eindruck, dass mit dem Werkstattverfahren die Beschlüsse zur GFZ der StVV von 2014 und 2019 unterlaufen werden sollten. Er habe sich seitens des Investors und der Verwaltungsvertreter unter Druck gefühlt, wobei auch er die ungleiche Zusammensetzung kritisiert. Die Gegenüberstellung bei der Präsentation von Herrn Wolfram (einerseits Eigentum, private Gärten und Autos, andererseits Mietwohnungen, öffentliche Parkflächen und Straßenbahn) zu polemisch und etwas „klassenkämpferisch“. Er sei auch für soziale Durchmischung. Von daher richtet er die Bitte an die Verwaltung und den Investor die Beschlüsse zu respektieren und den Änderungsantrag von Herrn Jäkel zur Grundlage und Revision zu machen.

Frau Hüneke führt aus, dass sie auch im Werkstattverfahren beteiligt war und die Methodik durchaus legitim gewesen sei, bei schwer umsetzbaren Beschlüssen ein Werkstattverfahren durchzuführen, in dessen Ergebnis andere Beschlüsse herbeigeführt werden können. Im abgeschlossenen Werkstattverfahren sei eine deutliche Qualitätssteigerung das Ergebnis. Dies zeige sich in der Aufweitung der Tschudistraße, der Öffnung nach innen, den unterschiedlichen Höhen im obersten Geschoss. Das Architekturbüro hat Architekturansätze vorgestellt, die sich gut einfügen würden.

Problematisch sei jedoch auch aus ihrer Sicht die Herstellung der Vergleichbarkeit der Zahlen. Sie bittet um Darstellung der Zahlen auf das Werkstattverfahren bezogen und zu den früheren Beschlüssen.

Herr Jäkel bittet ebenfalls um eine Gesamtschau über das Plangebiet in den einzelnen Varianten. Ziel sei die bessere Wohnqualität und er wirbt für seinen Änderungsantrag um die Zustimmung des Ortsbeirates und den Vorhabenträgers.

Die 2. Lesung im SBWL-Ausschuss erfolgt voraussichtlich am 21.12.2021.