

## Protokollauszug

aus der

### 17. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 08.09.2020

---

öffentlich

**Top 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Neue Halle / östliches RAW-Gelände" - Zwischenabwägung, Zustimmung zu den Entwürfen des Vorhaben- und Erschließungsplans und vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Zustimmung zum Durchführungsvertrag und Auslegungsbeschluss 20/SVV/0801 vertagt**

Der TOP 4.2 wird vorgezogen (siehe Verständigung zur Tagesordnung).

Die Vertreterin der "Anwohner\*innen-Initiative Teltower Vorstadt" Frau Ellen Kreutzer nimmt das Rederecht wahr. Sie erinnert an den Redebeitrag von Herrn Käske in der vergangenen Sitzung und bittet die Politik bei ihrer Entscheidungsfindung der Verantwortung Rechnung zu tragen, dass neben wirtschaftlichen Belangen der Stadtentwicklung auch ein ganz wesentliches Augenmerk daraufgelegt werden müsse, das Miteinander in der wachsenden Stadt Potsdam sozialverträglich zu gestalten. Soziale und wohnpolitische Belange dürfen nicht hintenangestellt werden. Zudem bittet die "Anwohner\*innen-Initiative Teltower Vorstadt" die Ausführungen zur Nutzung im Durchführungsvertrag konkreter zu fassen, um sicherzustellen, dass die wirtschaftlichen und innovativen Gewinne für die Stadt wahrscheinlicher, und reiner Spekulation vorgebeugt werden. Gleichzeitig betont Frau Kreutzer, dass auch die Anwohner\*innen-Initiative sich ein pulsierendes RAW-Gelände wünscht, welches Stahlkraft nach innen und außen entwickeln kann, so wie etwa in den vorliegenden Plänen für Forschung, Lehre und junge Unternehmen dargestellt, und die Entwicklung der Branche des RAW-Geländes ausdrücklich begrüßt wird. Mit der Beschlussfassung der sozialen Erhaltungssatzung und der Bewertung der Entwürfe für den Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag stünden heute erneut jene Punkte auf der Tagesordnung, die den Weg eröffnen, politisch verantwortungsvoll zu handeln.

Herr Pfrogner berichtet, dass den Ausschussmitgliedern erst heute Nachmittag die Antworten auf die Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen digital übermittelt worden sind.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung) geht noch einmal detailliert auf die Fragen von Herrn Pfrogner zum Durchführungsvertrag (miteinander verkoppelte Wirksamkeit), zu Vertragsstrafen und Rechtsnachfolge, die teilweise bereits in der vergangenen Sitzung thematisiert worden sind, ein.

Herr Heuer beantragt das Rederecht für Herrn Nauheimer als Vertreter des Vorhabenträgers RAW GmbH.

Die Zustimmung zur Gewährung des Rederechts erfolgt einstimmig.

Herr Gericke bestätigt, dass der Durchführungsvertrag eine Schlüsselfunktion habe. Er sei Voraussetzung für eine vorgezogene Baugenehmigung und zur Schaffung von Baurecht. Anders als bei Bebauungsplänen handelt es sich hier nicht um eine Angebotsplanung, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann, sondern um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der nur für den Vorhabenträger aufgestellt wird. Hinsichtlich des Redebeitrages von Frau Kreuzer bekräftigt Herr Gericke, dass ein Interessenausgleich notwendig sei und dankt für die Ausreichung der Antworten auf die Fragen seiner Fraktion.

Herr Gericke ergänzt, dass Herr Nauheimer gestern das Vorhaben in der Fraktion vorgestellt sowie Fragen beantwortet habe und die Ergebnisse in den Änderungsantrag eingeflossen sind.

Folgender Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur BV 20/SVV/0801 liegt dazu den Ausschussmitgliedern vor:

„Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“ wird vorbehaltlich der folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. die vorgesehenen Nutzungen sind im Durchführungsvertrag insoweit zu konkretisieren, als das die prozentualen Anteile der zulässigen Flächen für nicht störendes Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel usw. benannt werden.
2. es sind Maßnahmen und Regelungen zu treffen, die Lärmkonflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglichst minimieren.
3. es sind Maßnahmen und Regelungen zu treffen, die Lärmkonflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld (Wohnbebauung Teltower Vorstadt) möglichst minimieren.
4. der Abschluss des Erschließungsvertrags spätestens 14 Tage vor Einbringung der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss über diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen soll
5. Die Maßnahmen und Regelungen zum Klimaschutz (vgl. VBP Begründung Seite 33)

- a. Begrünung von Dachflächen des neuen Baukörpers und der Tiefgarage
  - b. Anlage eines Versickerungsbeckens für Regenwasser
  - c. Pflanzung von Großbäumen
  - d. Teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser
- und zur Energieeffizienz sind im Durchführungsvertrag verbindlich aufzunehmen.

Der so geänderte Durchführungsvertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor Abschluss erneut vorzulegen.“

Herr Nauheimer (Vertreter des Vorhabenträgers The RAW Potsdam GmbH) nimmt das Rede-recht wahr, geht auf die Historie, die Baumasse sowie die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu diesem Vorhaben ein und bittet der Vorlage 20/SVV/0801 zuzustimmen.

Herr Nauheimer geht auf die Punkte des vorliegenden Änderungsantrages ein. Die Festlegung im ersten Punkt hält er für zu starr. Er macht aufmerksam, dass aufgrund der Nutzungseinschränkungen für die Umsetzung 20 Mio. € mehr an Eigenkapital erforderlich wären, was die Verhandlungen mit der Bank erschwert. Auch der zweite Antragspunkt sei nicht erforderlich und verweist auf die DIN-Vorschriften. Den Antragspunkten 3, 4 und 5 könne man folgen, jedoch solle dies nicht zu einer weiteren Verzögerung führen.

Frau Hüneke macht für die antragstellende Fraktion Bündnis 90/Die Grünen deutlich, dass das Projekt gewollt sei. Hinsichtlich des ersten Antragspunktes gehe es um eine Verankerung / Konkretisierung der Nutzungen, um einer Drittverwertung entgegen zu treten. Von daher sollte zumindest eine konkrete Aussage für prozentuale Anteile in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Dies könne nicht durch die Baugenehmigung und die Abstimmung zur Baugenehmigung ersetzt werden.

Herr Gericke verweist darauf, dass die Bauantragstellung in 2019 erfolgt und die Nutzung bereits vermutlich Gegenstand des Bauantrags gewesen ist. Hinsichtlich des Hinweises von Herrn Nauheimer auf die Absicherung der Bank, sei ihm nicht verständlich, warum das Risiko auf die Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden soll. Die Konkretisierung der Nutzung würde die Abwägung erleichtern, so dass jetzt der geeignete Zeitpunkt sei, die Nutzungen zu konkretisieren.

Herr Jäkel unterstützt das Vorhaben und bittet realistisch zu bleiben. Zudem merkt er an, dass sich die im Änderungsantrag unter 5 genannten Maßnahmen / Regelungen bereits in verschiedenen Anlagen zur Beschlussvorlage wieder finden.

Herr Nauheimer bestätigt, dass es bereits eine ausreichende Konkretisierung gebe und das Bestimmungsgebot ausreichend erfüllt wird. Diese Frage ist juristisch sehr intensiv, mit der Verwaltung und auch unabhängig davon, geprüft worden. Dem Vorhabenträger sinnlose Fesseln anzulegen sei aus seiner Sicht nicht haltbar. Herr Nauheimer fasst nochmals zusammen. Den Punkten 3 bis 5 könne gefolgt werden, auch wenn dies doppelt festgehalten werden würde. Der Punkt 2 sei nicht fassbar und der Punkt 1 stelle ein politisch motiviertes Fesselspiel dar, welchem der Vorhabenträger nicht nachkommen wird.

Frau Reimers hinterfragt zu den Punkten 1 und 2 des Änderungsantrages, in wie weit die Nutzungsanteile von der Landeshauptstadt Potsdam jetzt verbindlich festgelegt und wo Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Herr Nauheimer entgegnet, dass Punkt 2 keiner Regelung bedarf, da die grundsätzliche Frage des Lärmschutzes bereits durch Vorgaben / Parameter per Gesetz geregelt ist.

Herr Heuer stellt den Geschäftsordnungsantrag die Punkte 1 und 2 des Änderungsantrages und die Punkte 3 bis 5 des Änderungsantrages getrennt abzustimmen. Die gegebenen inhaltlichen Informationen sind ausreichend, so dass er der Abstimmung mit positivem Ergebnis entgegensteht.

Herr Goetzmann geht auf die einzelnen Punkte erläuternd ein. Punkt 2 des Änderungsantrages ist in der DIN 4109 in Brandenburg geregelt und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Im Kern gehe es um den Schutz der Nutzungen in dem zu errichtenden Vorhaben. Die Frage, ob Büroräume beispielsweise ausreichend vor dem Lärm der Bahn geschützt werden, ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. In der Gesetzesbetrachtung gehe es um die Summe von Lärm, dem Schutz der Innenräume, also eher Immissionsschutz. Zum 1. Punkt des Änderungsantrages macht Herr Goetzmann nochmals auf das Besondere eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aufmerksam. Es handelt sich hierbei um ein kooperatives Verfahren zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger. Das heißt, es kann nur fixiert werden, was Beide übereinstimmend wollen. Eine prozentuale Verteilung der Nutzungsrechte allein aus dem Bauantrag zu entnehmen, sei seiner Auffassung nach nicht zielführend, da man nicht wisse, wie sich der Markt entwickeln wird. Auch für beabsichtigte Anpassungen in etwa 10 bis 12 Jahren müsse der Durchführungsvertrag einen angemessenen Spielraum enthalten.

Wenn den Punkten aus dem Änderungsantrag zugestimmt werden würde, dann habe die Verwaltung den Auftrag zur Nachverhandlung mit dem Vorhabenträger, ergänzt Herr Goetzmann. Auch dafür müsse man sich der präzisen Frage auseinandersetzen, was wirklich mit dem 1. Antragspunkt beabsichtigt wird. Geht es um ein Spektrum oder eine Summe mit einem 100 % Ergebnis?

Herr Dr. Niekisch stellt seitens der CDU-Fraktion dar, dass die Änderungsantragspunkte 1 und 2 kein gangbarer Weg sind, da sie den Vorhabenträger zu stark einschränken würden. In einer wachsenden Stadt muss es auch die Möglichkeit für Veränderungen an dieser Stelle geben und sollten gewagt werden.

Herr Gericke stellt dar, dass es nicht um eine 100 %- Regelung gehe. Zielrichtung des Antragspunktes ist es vielmehr die Konkretisierung insoweit vorzunehmen, dass nicht am Ende etwas völlig Anderes entsteht. Er würde begrüßen in der Kooperation zu schauen, wieviel Spielraum möglich ist und diesen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Herr Pfrogner stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung der Vorlage bis zur Vorlage eines Entwurfes der Erhaltungssatzung mit entsprechender Begründung (der genaue Textlaut für die Niederschrift liegt nicht vor). Er macht aufmerksam, dass er viel von der Politik und der Verwaltung gehört habe, sieht jedoch die Belange der Anwohner nicht ausreichend reflektiert. Wichtig sei ihm, diese Belange zu berücksichtigen.

Für den Geschäftsordnungsantrag spricht niemand.

Dagegen spricht Herr Heuer. Wenn der TOP 4.4 voraussichtlich so beschlossen wird, wie es der Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion in der vergangenen Woche getan hat, sei im Moment nicht mehr möglich.

Der Geschäftsordnungsantrag von Herrn Pfrogner auf Vertagung wird mit 2/5/2 votiert und damit abgelehnt.

Frau Hüneke greift den Hinweis von Herrn Goetzmann auf und schlägt folgende Änderung im 1. Punkt des Änderungsantrages vor:

1. die vorgesehenen Nutzungen sind im Durchführungsvertrag insoweit zu konkretisieren, **als dass ein Spektrum die der** prozentualen Anteile der zulässigen Flächen für nicht störendes Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel usw. benannt werden.

Damit wäre zumindest eine Richtlinie, wie sich die Flächen zueinander verhalten, möglich, ohne dass es einer 100 %-Darstellung bedarf. Sie bittet die Verhandlungen mit dem Vorhabenträger dahingehend vorzunehmen.

Herr Nauheimer bittet auch hier zu beachten, dass jetzt Nutzungen festgelegt werden, die es möglicherweise in 30 Jahren gar nicht mehr gibt und bittet dem Antragspunkt 1 des Änderungsantrages nicht zu folgen. Die ausreichende Konkretisierung ist erfolgt. Ebenso sind Fragen der Drittverwertbarkeit des Grundstücks sowie die Vorgabe des Kreditinstitutes sind in der vorliegenden Fassung der Beschlussvorlage bereits berücksichtigt.

Der Geschäftsordnungsantrag von Herrn Heuer auf getrennte Abstimmung der Punkte 1 und 2 sowie 3 bis 5 des Änderungsantrages wird aufgerufen und ihm mit 7/1/1 gefolgt.

Die Abstimmung wird vorgenommen:

## **Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

**Punkte 1 und 2**

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen

**Punkt 3, 4 und 5**

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen,  
1 Enthaltung

Aufgrund der v.g. Änderungen kann die Vorlage 20/SVV/0801 nicht abgestimmt werden, so dass **Herr Goetzmann** im Interesse eines zügigen Prozesses **folgenden Vorschlag unterbreitet, welcher nach kurzer Verständigung Zustimmung erfährt:**

Die Vorlage 20/SVV/0801 wird im Ausschuss zurückgestellt. Die Verwaltung nimmt zu den Punkten 3 bis 5 die Nachverhandlung mit dem Vorhabenträger zu den vom Ausschuss votierten Änderungen im Durchführungsvertrag vor. Die Vorlage wird bis zur Vorlage des Ergebnisses im SBWL-Ausschuss zurückgestellt und je nachdem, wie zügig die Nachverhandlung abgeschlossen werden, in der nächsten oder übernächsten Ausschusssitzung erneut mit der dann angepassten Version aufgerufen.