



# Protokollauszug

aus der  
75. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 27.11.2018

---

öffentlich

**Top 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59", Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag 18/SVV/0575 geändert beschlossen**

Für den Vorhabenträger nimmt Herr Dieter Schenkelberg das Rederecht wahr und stellt sich den Ausschussteilnehmern vor.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) erinnert aus der früheren Beratung, dass es den Wunsch zu weiteren Informationen, insbesondere zur Wertermittlung sowie zur Berechnung nach dem Baulandmodell, gegeben habe. Da diese Informationen in die Rechte des Vorhabenträgers eingreifen, könne die Information nur im nicht öffentlichen Teil der Ausschusssitzung gegeben werden. In Abstimmung mit dem Büro der Stadtverordnetenversammlung ist es in einem solchen Fall erforderlich, die Öffentlichkeit für den Zeitraum der nicht öffentlichen Information von der Sitzung auszuschließen und anschließend wieder hereinzubitten.

Herr Jäkel greift für die öffentliche Beratung zunächst die Fragen aus der 1. Lesung auf: Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sowie Möglichkeit zur Reduzierung der Höhe der Lärmschutzwand.

Für die Verwaltung übernimmt Frau Eichler (Verbindliche Bauleitplanung) die Beantwortung. Für die Umgebung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße". Für die private Grünfläche westlich des Werderschen Damms wurde bereits mehrfach Interesse an einer Bebauung analog zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 (VbBP) geäußert; aus städtebaulicher Sicht wäre eine Bebauung hier vorstellbar, sofern die Erschließung über den Werderschen Damm erfolgt. Für andere Bereiche steht entweder der Denkmalschutz einer Bebauung entgegen oder aber die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung ist nicht vergleichbar mit der Situation im Geltungsbereich des VbBP 35.

Herr Jäkel erkundigt sich auf welche Weise gesichert wird, dass die an den VbBP angrenzende Flächen entlang der Bahn, die bisher noch Grünflächen sind, nicht später nach Fertigstellung des Wohnparkes nach § 34 BauGB bebaut werden können.

Frau Eichler macht deutlich, dass hier der Bebauungsplan Nr. 88 greift. Solange dieser nicht aufgehoben wird bzw. eine Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt, ist dort eine Anwendung des § 34 BauGB nicht möglich.

Auf die Frage von Herrn Jäkel, ob die nötige Lärmschutzwand im Interesse der Fahrgäste der Eisenbahn auch anders ausgestaltet werden kann, beispielsweise durch eine deutlich geringere Höhe oder eine transparente Materialbeschaffenheit führt Frau Eichler wie folgt aus:

Die Höhe der Lärmschutzwand von 4 m über Gleisoberkante ist von der Deutschen Bahn genehmigt. Nach Abstimmung mit dem Landesumweltamt handelt es sich um das geforderte Höhenmaß. Die Lärmschutzwand muss eine hochabsorbierende Materialität aufweisen, um eine Lärmreflektion auf die andere Seite zu vermeiden. Diese Anforderung kann eine transparente Wand nicht erfüllen. Frau Eichler ergänzt, dass die Wand entsprechend der Forderung der Stiftung für Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) zu begrünen ist.

Der für den Vorhabenträger tätige Architekt, Herr Schulz, erhält das Wort und geht auf die technische Seite der Lärmschutzwand ein. Bei der Schallschutzmaßnahme handelt es sich um eine Vorgabe des Landesumweltamtes, ohne die eine Bebauung nicht möglich wird. Die Deutsche Bahn hat einen Gestattungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, so dass die Lärmschutzwand als privates Bauwerk auf dem Bahngelände ausgeführt werden kann. Bei der Materialwahl handelt es sich um Alu-Paneele. Die Stiftung hat sich in der Diskussion zu allen Bauteilen, einschließlich der Festsetzung zur Farbgebung, beteiligt.

Für die angekündigten nicht öffentlichen Informationen werden die Gäste gebeten, den Sitzungsraum zu verlassen.

Die Nichtöffentlichkeit ist hergestellt (19.12 Uhr).

Herr Schmidt (Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung) informiert über die Grundsätze der Bodenwertermittlung und geht auf die Grundstückswerte zum aktuell vorliegenden Vorhaben ein.

Frau Hapig-Tschentscher (Bereich Stadtentwicklung) erläutert die Berechnungsmethode nach dem Potsdamer Baulandmodell und geht im Einzelnen auf die jeweiligen Werte und vorgenommenen Berechnungen ein. Frau Hapig-Tschentscher macht aufmerksam, dass die nochmalige Berechnung ergeben hat, dass entgegen dem ursprünglichen Stand eine Beteiligung durch den Vorhabenträger erfolgt. Das Ergebnis sind 2,5 Plätze für die soziale Infrastruktur, d. h. 1,5 Kita-Plätze und 1 Grundschulplatz.

Frau Hapig-Tschentscher weist ausdrücklich daraufhin, dass grundsätzlich das gesamte Vorhaben Grundlage für die Berechnung des Potsdamer Baulandmodells ist.

Die nichtöffentlichen Berechnungen werden den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Herr Heuer bittet im Protokoll festzuhalten, dass die getrennte Betrachtung der Wertsteigerung ausgeschlossen ist und bittet hier die Fundstelle zu benennen: Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell), Kapitel 2.1 und 5.1 sowie § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Herr Goetzmann bittet diese Aspekte in Verbindung mit der Evaluation des Baulandmodells zu Beginn des kommenden Jahres zu betrachten.

Die Ausschussmitglieder bitten um die Nachreichung der Folien der nicht öffentlichen Präsentation von Herrn Schmidt.

Die Öffentlichkeit wird wiederhergestellt (19:30 Uhr).

Herr Jäkel bittet um Bestätigung, ob mit dem Vorhaben die Möglichkeit der Straßenbahnführung in Richtung Westen von der Kastanienallee zum Bahnhof Park Sanssouci dauerhaft ausgeschlossen wird.

Dies wird von Herrn Goetzmann bestätigt.

Herr Goetzmann macht aufmerksam, dass den Ausschussmitgliedern im Vorgriff der heutigen Sitzung ein Paket mit Änderungen übermittelt worden ist, welche aufgrund der Neuberechnung des Baulandmodells resultieren. Dies umfasst sowohl den Durchführungsvertrag sowie die Begründung. Die neue Fassung des Durchführungsvertrages sowie die redaktionellen Änderungen in der Begründung müssen in die Beschlussempfehlung für die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59" sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 2, 3 und 4).
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 5).

**Einschließlich dem geänderten Durchführungsvertrag und der redaktionellen Änderung in der Begründung.**

**Abstimmungsergebnis:**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Zustimmung:      | <b>5</b> |
| Ablehnung:       | <b>0</b> |
| Stimmenthaltung: | <b>2</b> |