

# Protokollauszug

aus der  
45. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 21.02.2017

---

öffentlich

## **Top 4.1 Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2017-2018**

**16/SVV/0729  
geändert beschlossen**

Die Tagesordnungspunkte 4.1 und 4.2 werden gemeinsam behandelt.

Der Ausschussvorsitzende erinnert, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr bereits in seiner Sitzung am 17.01.2017 ein positives Votum abgegeben hat.

Aufgrund eines Änderungsantrages aus dem Ortsbeirat Grube ist eine Rücküberweisung in den Ausschuss erfolgt.

Es soll daher zu diesem Änderungsantrag beraten werden, ohne die Empfehlung des Ausschusses vom 17.01.2017 erneut zu behandeln.

Herr Gutschmidt (Ortsvorsteher Grube) informiert, dass der Ortsbeirat im September 2016 den Beschluss gefasst hat „einen Bebauungsplan für die Höfe in der Straße Am Küssel aufzustellen. Ziel der Planung soll es sein, die Höfe, welche noch über vollständig erhaltene Gebäude verfügen und deshalb eine Hofstruktur erkennen lassen, die für die Kulturlandschaft prägend und somit erhaltenswert ist, in dieser Struktur zu erhalten, dabei jedoch im Einzelfall die grundlegende bauliche Erneuerung von wirtschaftlich nicht erhaltbaren Bestandsgebäuden unter Beibehaltung der prägenden Merkmale zu ermöglichen. Dieser Bebauungsplan soll kurzfristig in die Priorität 1 eingeordnet und zügig abgearbeitet werden.“

Herr Gutschmidt ergänzt, dass es hier nur um den Erhalt der Höfe gehe und keine weitere Verdichtung beabsichtigt ist und wirbt um Zustimmung zum vorliegenden Änderungsantrag aus dem Ortsbeirat Grube.

Herr Kirsch bringt für die Fraktion Bürgerbündnis folgenden Antrag ein:  
„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die vorgeschlagene Ergänzung des Ortsbeirates Grube: „Aufnahme der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Höfe in der Straße Am Küssel im Ortsteil.....“

ist dahin gehend zu ändern: „Aufnahme der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die westliche Seite, um eine Lückenschließung in der Straße Am Küssel im Ortsteil Grube zu ermöglichen.“

Herr Kirsch begründet den Antrag seiner Fraktion mit der Zielstellung mit Hilfe eines Bauleitplanverfahrens eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, um die langfristige Ei-

genentwicklung des Ortsteiles Grube sicherzustellen und Baurechte für den Wohnungsbau im jetzigen Außenbereich zu schaffen. Dies sollte auf beiden Seiten der Straße ermöglicht werden, nicht nur auf einer Seite.

Herr Gutschmidt bittet festzuhalten, dass der Änderungsantrag der Fraktion Bürgerbündnis-FDP im Ortsbeirat Grube keine Zustimmung findet und bittet die Ausschussmitglieder diesem nicht zuzustimmen.

Herr Goetzmann geht auf die Historie ein und bestätigt, dass die Kontroverse schon längeren Ursprungs sei. Der Ortsteil Grube gehört bereits seit 1993 zur Landeshauptstadt Potsdam. In dem damaligen Eingliederungsvertrag sind bestimmte Punkte fixiert worden. Etwa im Jahr 2006/07 ist man zu der Erkenntnis gelangt, die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne einzustellen. Die Problematik der Baulichkeit der 4 Höfe besteht darin, dass ein Ersatzneubau der Wohnhäuser nicht durch den § 35 des Baugesetzbuches abgedeckt werden könne. Hierzu ist bereits ein langer Diskussionsprozess geführt worden und es wird die Gefahr gesehen, dass sich dieser wiederholt. Voraussetzung dafür ist es, dass ein solches Verfahren in die Priorität der Bauleitplanung eingeordnet wird.

Herr Goetzmann macht aufmerksam, dass weder der Text aus dem Ortsbeiratsantrag Grube noch aus dem Änderungsantrag der Fraktion Bürgerbündnis-FDP ausreiche, um ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Hierfür bedarf es eines Aufstellungsbeschlusses. Auf die Nachfrage von Herrn Jäkel, welchen der Änderungsanträge die Verwaltung für realistischer hält, spricht sich Herr Goetzmann für den Ortsbeiratsantrag aus.

Herr Kirsch zieht den Antrag für die Fraktion Bürgerbündnis-FDP zurück.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) informiert, dass bei Neuaufnahme eines Bebauungsplanverfahrens in die Priorität 1 im Gegenzug ein anderes Bebauungsplanverfahren aus der Priorität 1 zurückgestuft werden müsse. Sie empfiehlt auf die Solidarität der anderen Ortsbeiräte zu setzen und macht aufmerksam, dass sich sowohl im Ortsteil Golm, als auch im Ortsteil Groß Glienicke jeweils 3 Verfahren in der Priorität 1 befinden.

Von daher schlägt Frau Holtkamp als Alternativen für eine Zurückstufung folgende Bebauungsplanverfahren vor. Beide sind verwaltungsseitig noch nicht aktiv begonnen worden

- OT Golm – Bebauungsplan Nr. 147 „Anbindung Golm/Golmer Chaussee“ (hier ist zuvor noch die Einholung von Gutachten erforderlich)
- OT Groß Glienicke – Bebauungsplan Nr. 7 „Innenbereich“, Teilbereich An der Sporthalle, 1. Änderung und Ergänzung (OT Groß Glienicke)

Herr Kirsch nimmt Bezug auf die vorliegende Mitteilungsvorlage 16/SVV/0851 in der informiert wird, dass die Grundstückseigentümer nicht an der Kostenbeteiligung entsprechend dem Bauherrenmodell mitwirken möchten und bittet um Auskunft, ob damit eine Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Weinberg“ (OT Groß Glienicke) entfallen kann.

Herr Jäkel schließt sich der Fragestellung an und plädiert ggf. als Alternative für die Rückstufung des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung und Ergänzung..

Herr Blaser bestätigt aus dem Ortsbeirat Groß Glienicke, dass ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgrund des Potsdamer Bauherrenmodells gescheitert ist, so dass die Wohnbebauung nicht

mehr als realistisch einzuschätzen ist. Herr Blaser bittet jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan nicht nur die Wohnbebauung zum Inhalt hat, sondern auch Ergänzungsbauten am Haus Alexander vorgesehen sind, die ohne Bebauungsplan nicht möglich werden. Ebenfalls setzt die Anpassung im Bereich des Uferweges eine Festsetzung im Bebauungsplan voraus, so dass der Vorschlag der Rückstufung des Bebauungsplanes Nr. 22 im OT Groß Glienicke indiskutabel sei.

Herr Blaser ergänzt, dass auch das Bebauungsplanverfahren Nr. 7 ebenfalls von großer Bedeutung sei. Die Möglichkeiten für die Aktivitäten des größten Sportclubs sind eingeschränkt. Die Umnutzung des Trafohäuschens würde die Möglichkeiten erweitern. Jedoch setzt auch diese eine Bebauungsplanänderung voraus.

Herr Blaser fasst zusammen, dass eine Rückstufung von Bebauungsplänen aus dem OT Groß Glienicke nicht akzeptabel sei.

Herr Goetzmann bestätigt, dass eine Rückstufung aus der Priorität 1 schmerzhaft sei. Er verweist darauf, dass bei Zurückstufung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgrund der rechtlichen Bindungen in Abstimmung mit dem Trägerverein dann für das Haus Alexander ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden müsse.

Frau Hüneke greift den Vorschlag der Zurückstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Anbindung Golm/Golmer Chaussee“ auf. Da hier noch mehrere Verkehrsgutachten benötigt werden, könne eine Zurückstufung erfolgen. Sie stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstufung des Bebauungsplanes Nr. 147.

Herr Berlin schließt sich seiner Vorrednerin an. Der Bebauungsplan Nr. 147 müsse seines Erachtens nicht in Priorität 1 verbleiben, wenn nicht kurzfristig damit begonnen werden könne.

Auch Herr Tomczak spricht sich dafür aus.

Herr Blaser bittet die Vorlage zu vertagen, um dem Ortsbeirat Golm die Gelegenheit zur Rückäußerung zu geben.

Herr Kirsch äußert sich gegen eine weitere Vertagung. Zum Bebauungsplan Nr. 147 ist die Einholung von Verkehrsgutachten erforderlich. Bei dem Trafohäuschen in Groß Glienicke, Bebauungsplan Nr. 7, ist ein förmliches Verfahren notwendig. Dies sei jedoch eine kleine Angelegenheit und sollte bearbeitet werden.

Herr Jäkel kann dem Vorschlag zur Rückstufung des Bebauungsplanes Nr. 147 keine Zustimmung geben. Er rege eher die Rückstufung einer der Bebauungspläne Nr. 7 bzw. 22 an.

Frau Holtkamp informiert einleitend zur Einbringung der Mitteilungsvorlage DS 16/SVV/0851 „Bericht zum Stand der Anwendung der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ im Bebauungsplan Nr. 22 „Am Weinberg“ (OT Groß Glienicke), dass der Ortsbeirat Groß Glienicke in seiner letzten Sitzung die Empfehlung gegeben hat, den Bebauungsplan weiter zu verfolgen. An der Zielstellung der Schaffung eines Überganges zu den Uferzonen und der Entwicklung des Hauses Alexander hält der Ortsbeirat Groß Glienicke fest.

Frau Holtkamp erläutert, dass bereits auf Basis der bisher geltenden Richtlinie in anderen Verfahren seitens der Stadtverwaltung mit Eigentümern verhandelt worden ist, auf deren Grundstü-

cken durch Bebauungspläne zusätzliche Baurechte für den Wohnungsbau geschaffen werden. Dies führte dazu, dass städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Bebauungspläne abgeschlossen werden konnten, in denen sich die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer u.a. auch zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der planbedingten Grundschul- und Kindertagesbetreuungsplätze verpflichtet haben.

Diese Vorgehensweise entspricht der konsequenten Umsetzung des Grundsatzes der Richtlinie, dass neue Baurechte, die Infrastrukturbedarfe auslösen, nur dann geschaffen werden sollen, wenn diejenigen, die den wirtschaftlichen Vorteil aus der Entwicklung der Grundstücke ziehen, sich mit einem Teil dieser Werterhöhung auch an den Lasten der Allgemeinheit für die Erstellung der Infrastruktur beteiligen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung liegen auch beim Bebauungsplan Nr. 22 „Am Weinberg“ im Ortsteil Groß Glienicke vor, mit dem nach Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklung angestrebt wird.

Rechnerisch ergibt sich nach dem Stand der aktuellen Planung und der Anwendung der aktuell noch gültigen Richtlinie zur Kostenbeteiligung ein Bedarf von 11 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort) und von 7 Grundschulplätzen. Im Plangebiet sind neben der Stadt als Grundstückseigentümerin weitere sechs Grundstückseigentümer, denen mit dem Bebauungsplan mehr Baurechte für den Wohnungsbau eingeräumt werden sollen, von der Richtlinie berührt.

Im Frühjahr 2016 hat die Verwaltung Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen und eine Vielzahl von Gesprächen zu den Planinhalten des Bebauungsplans und zur Anwendung der Richtlinie im Plangebiet geführt. Dabei hat sie darum gebeten, eine Erklärung zur Zustimmung zu dieser Richtlinie zu unterzeichnen.

Eine solche Zustimmungserklärung ist mit heutigem Stand von keinem der Grundstückseigentümer unterzeichnet worden. Es ist daher festzustellen, dass derzeit keine Bereitschaft der Eigentümer zur Anwendung dieser Richtlinie vorliegt.

Daher wird verwaltungsseitig nun zu prüfen sein, ob und ggf. in welchem Umfang die Schaffung neuer Wohnbaurechte durch den Bebauungsplan „Am Weinberg“ im Ortsteil Groß Glienicke noch angestrebt werden soll.

Herr Blaser beantragt, die Zustimmung zum Änderungsantrag des Ortsbeirates Grube, jedoch ohne Zurückstufung eines anderen Bebauungsplanverfahrens.

Herr Goetzmann erinnert an die Beschlussfassung zur Aufstellung einer Prioritätenliste für die Bauleitplanung. Eine Höherstufung sei nicht ohne die gleichzeitige Rückstufung eines anderen Bauleitplanverfahrens möglich.

Herr Kirsch stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Diskussion.

Frau Hüneke regt die Rückstufung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 147 an. Sollte ein anderes Bebauungsplanverfahren in Priorität 1 beendet werden, sollte das Bebauungsplanverfahren Nr. 147 direkt nachrücken.

Frau Hüneke ergänzt ihren Änderungsantrag und bittet um Abstimmung.

Der Ausschussvorsitzende stellt folgenden Änderungsantrag zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung folgende Änderung in der Anlage 2:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Höfe in der Straße Am Küssel im OT Grube wird in die Priorität 1 Q aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 147 „Anbindung Golm/Golmer Chaussee“ wird in Priorität 2 I eingestuft und als erster Nachrücker für ein in Priorität 1 beendetes Verfahren benannt.**

**Damit soll dem Beschluss des Ortsbeirats Grube (16/SVV/104) auf Aufstellung eines Bebauungsplans Rechnung getragen werden.**

**Anmerkung:**

Die v. g. Beschlussempfehlung wird in der geänderten Anlage 2 dokumentiert, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>