

# Protokollauszug

aus der  
28. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen  
vom 11.05.2010

---

öffentlich

**Top 3.1    Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes SAN B-06  
(Block 16) (Wiedervorlage)  
10/SVV/0229  
abgelehnt**

Die Behandlung des Antrages ist aus der vergangenen Sitzung vertagt worden.

Das Rederecht nehmen Herr Marcuse (Hausverwaltung Liegenschaft und Siedlung GmbH), Herr Kulka (Apotheker Eckgebäude R.-Breitsch.-Str.), Herr Cor-nelius (Handelsverband Berlin-Brandenburg) Herr Ziehm (Investor) wahr. Sie sprechen sich gegen die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses aus:

- Interesse der Erbgemeinschaft zur Entwicklung des Standortes
- Bereitschaft zu investieren
- Zielstellung Einzelhandel mit Flächen von 300 bis max. 1000 m<sup>2</sup>
- soll keinen Anreiz für zusätzlichen Verkehr schaffen
- bestehender Bebauungsplan wird unterstützt
- Förderung von Babelsberg steht im Vordergrund
- Appell v. Handelsverband Berlin-Brandenburg, IHK Potsdam, AG Innenstadt Potsdam e.V. und Aktionsgemeinschaft Babelsberg e.V. zur positiven Entwicklung des Zentrums von Babelsberg auch als Handels- und Dienstleistungsstandort unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes (sh. auch ausgereichte Tischvorlage)
- Investorenseite hält Projekt für realistisch; bedauert dass noch kein Gespräch mit der Sparkasse zustande gekommen ist.

Herr Kirsch (als Investor) begründet nochmals, weshalb er eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für erforderlich hält. Er habe das Objekt von der Sparkasse erworben und verweist auf ein Schreiben von der Sparkasse mit der Zusage zur Nutzung des Erdgeschosses. Ebenso verweist er auf ein Gespräch mit dem Baubeigeordneten, Herrn Klipp, im Januar 2010 und bedauert, dass er weder von der Verwaltung noch bei Stadtkontor Einsicht in die Zahlen bekommen habe. Er habe das Haus erworben und weiterverkauft und in Vereinbarung mit der Sparkasse wäre es ausreichend, wenn das Haus dieses oder nächstes Jahr fertig werden würde.

Herr Teuteberg stellt fest, dass im SB-Ausschuss beide Projekte vorgestellt worden sind, beide scheinen realistisch. Heute müsse die Abstimmung erfolgen, ob ein bereits laufendes Bauleitplanverfahren angehalten und rückgängig gemacht werden soll. Er empfiehlt an der begonnenen Bauleitplanung festzuhalten und den Antrag der Fraktion DIE LINKE abzulehnen.

Frau Hüneke spricht sich für ihre Fraktion ebenfalls dafür aus, den Antrag abzulehnen und verweist auf das Einzelhandelskonzept und die Stärkung des Gebietes.

Herr Graumann (Stadterneuerung und Denkmalpflege) informiert bzgl. der Frage der Genehmigungsfähigkeit, dass es sich um ein Sanierungsgebiet handelt. Der Aufstellungsbeschluss konkretisiert die Sanierungsziele und bildet die Grundlage für die sanierungsrechtlichen Entscheidungen. Beim Sanierungsgebiet gibt es das Instrument der Zurückstellung (§ 15 BauGB) nicht. Wenn Bauvorhaben den Sanierungszielen nicht folgen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen, sind diese abzulehnen (§ 145 BauGB). Das ist im Falle des Vorhabens von Herrn Kirsch erfolgt.

Herr Goetzmann ergänzt, dass das Widerspruchsverfahren läuft. Im Falle einer Aufhebung der Sanierungsziele sind diese auch nicht mehr als entscheidungsrelevant anzusehen.

Herr Kirsch betont nochmals, dass es einen rechtsgültigen Kaufvertrag gebe. Die Eigentümer vertrauen darauf und wollen den Steuervorteil dieses Jahr nutzen.

Herr Lehmann erinnert an die Beratung im letzten SB- und Hauptausschuss. Er erwarte konkrete Zusagen; keine Meinungsäußerungen. Im Moment sind für ihn keine neuen Erkenntnisse feststellbar.

Herr Dr. Seidel spricht die Frage der Erschließung an und erkundigt sich nach der aktenkundig vorliegenden denkmalrechtlichen Zulässigkeit einer Durchwegung der Post. Die heute geäußerten „Aussagen der Investoren sind so einzuschätzen, dass es Eigentümer gibt, die willens sind, bei diesem Projekt mitzuziehen.“ Seine Fraktion spricht sich für eine Ablehnung des Antrages aus.

Herr Kutzmutz greift verschiedene Äußerungen auf und berichtet, dass der Aufstellungsbeschluss ohne vorherige Beteiligung des SB-Ausschusses erfolgt ist. Im Moment sehe er keinen Beitrag für eine Belebung des Einzelhandels. In seiner Fraktion wurden nochmals beide Projekte angehört und ausführlich diskutiert. Herr Kutzmutz ist nicht von dem vorgelegten Konzept überzeugt.

Herr Jäkel stellt dar, dass an diesem Standort ein großflächiger Einzelhandel nicht durchführbar sei. Die Eigentumsverhältnisse sind zu beachten; ein umsetzbares Projekt wurde vorgestellt; das andere sei Vision. Deshalb halte er ein Festhalten am Aufstellungsbeschluss nicht für sinnvoll.

Herr Pfrogner nimmt Bezug auf den Hinweis von Herrn Kutzmutz, dass die sofortige Beschlussfassung sicher zur Sicherung der Sanierungsziele diene. Details sind im Bauleitplanverfahren zu klären unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Für ihn stellen sich die Fragen, welche Konsequenzen bei der Beibehaltung des B-Planes für die Entwicklung des Standortes entstehen und ob es von beiden Seiten ggf. die Bereitschaft zur strategischen Entwicklung des Standortes gebe.

Herr Dr. Seidel stellt den GO-Antrag auf Schließen der Rednerliste. Abstimmung: 7/0/0.

Der Ausschussvorsitzende informiert, wer sich gegenwärtig noch auf der Rednerliste befindet.

Herr Dr. Baatz (Stadtkontor) geht erläuternd auf die Gesamtentwicklung in Babelsberg ein. Er

informiert, dass die Sparkasse über diese Ziele der Stadt ausdrücklich informiert worden ist. Die Sparkasse sei bewusst das Risiko eingegangen und hat ein Rücktrittsrecht veranschlagt. Hier bietet sich eine letzte Chance im Altbaubereich v. Babelsberg die Stärkung des Wohngebiets voranzubringen. Herr Dr. Baatz plädiert deshalb dafür, die Ziele des Sanierungsgebietes zu verfolgen. Bzgl. der Größenordnungen sollte es Flächenangebote von 300 – 400 m<sup>2</sup> geben (integrierte Entwicklung von Post und Sparkasse; keine Verdrängung der Sparkasse). Das Interesse mehrerer Investoren liege vor.

Herr Kümmel wird den Antrag ablehnen. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sollte als Option gesehen werden.

Frau Bankwitz (BürgerBündnis) gibt zu bedenken, dass die Entwicklung des Einzelhandels nicht boomt. Auch die Frage der Parkplätze sei zu überdenken.

Herr Teuteberg macht aufmerksam, dass über die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt Potsdam und Babelsberg regelmäßig im SB- und Hauptausschuss berichtet wird. Es gehe nicht nur um das Einzelhandelskonzept sondern auch um die Leitlinien/Ziele für die Stadt. Er regt an direkt am Konzept anzusetzen und nicht Änderungen am Konzept über Umwege herbeizuführen.

Herr Teuteberg bringt zum Ausdruck, dass die Aufhebung des STVV-Beschlusses Signalwirkung erzeugen könnte. Beschlüsse der STVV sollten ernst genommen werden. Seines Erachtens bestehe eine ganz reale Chance, den Bebauungsplan umzusetzen. Die Erwartungen sind groß. Die verschiedenen Positionen sind aufgrund des Antrages der Fraktion DIE LINKE mehrmals diskutiert worden.

Herr Graumann greift nochmals den Gegenstand des Antrages auf.

Die konzeptionellen Überlegungen, die Herr Schmidt vorgestellt hat, beruhen auf Abstimmungen mit Investoren zur möglichen Umsetzung. Bzgl. der Stellplätze zielt das Konzept auf Laufkundschaft. Bei einer Größenordnung von 300 – 400 m<sup>2</sup> würden gezielt Einkäufer in Babelsberg angesprochen. Ca. 30 Stellplätze wird es an der Stelle geben können.

Die Stadt habe die Planungshoheit. Das Bebauungsplanverfahren ist dazu geeignet offene Fragen zu klären und vorliegende Konzepte zu vertiefen.

Herr Jäkel spricht das Thema Schadenersatzforderungen an.

Zur Frage der Wirtschaftlichkeitsberechnung, äußert Herr Schmidt (Architekturbüro Schmidt und Partner), dass von einer Gewerbemiete von ca. 9 – 12 € m<sup>2</sup> gerechnet wird.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN B – 06 (Block 16) nach DS 09/SVV/0854 vom 17.09.2009 ist aufzuheben.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	3
Ablehnung:	4
Stimmenthaltung:	0

Damit wird empfohlen, die Vorlage abzulehnen.