

# Protokollauszug

aus der  
38. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und  
Bauen  
vom 23.11.2010

---

öffentlich

**Top 3.7 Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan zum Vorhaben "Drewitz-Park"  
10/SVV/0856  
geändert beschlossen**

Nacheinander werden die Rederechte gewährt:

Herr Jochen Ehlers (Unternehmensgruppe Aldinger) stellt anhand eines Planes das aktuelle Baukonzept vor und berichtet, wie mit den einzelnen bisher offenbar gewordenen Kritikpunkten umgegangen werden soll.

Herr Cornelius (Vorsitzender AG Innenstadt Potsdam e.V.) geht auf die Unvereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept ein.

Frau Katrin Pamp BI Drewitz/Kirchsteigfeld) spricht sich gegen das Vorhaben aus (fehlende Notwendigkeit, zusätzlicher Verkehr, Erhalt des Waldes, Trinkwasserschutzzone).

Herr Sven Zander (Anwohner Trebbiner Str. 53a) erklärt, dass ein Hornbach nicht erforderlich sei und die angebotene Straßenführung einer Klärung bedarf.

Herrn Ferdinand Fiedler (Eigentümergeinschaft Silbergraben) informiert über bestehendes Baurecht. Er wirbt für den Beschluss den Bebauungsplanes; eine verkehrsmäßige Beruhigung und Ordnung der Gewerbeansiedlung.

Der Ausschussvorsitzende macht aufmerksam, dass es zu diesem Antrag mehrere Änderungs- und Ergänzungsanträge gibt und stellt zum weiteren Verfahren dar, dass wenn der inhaltlich weitest gehende Antrag positiv beschieden wird, alle weiteren Anträge keiner weiteren Abstimmung mehr zugeführt werden.

Für die Gäste informiert der Ausschussvorsitzende, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen ein Fachausschuss ist und Fachausschüsse, der Stadtverordnetenversammlung Empfehlungen geben.

### **Folgende Anträge werden gestellt:**

Herr Lehmann bringt den Antrag 10/SVV/0856 (in der Fassung vom 18.10.10) ein. Für die mit einreichende Fraktion CDU/ANW gibt er als Terminstellung statt Februar 2011 neu **März 2011** vor und folgende Ergänzung des Antragstextes:

„Der Bauausschuss empfiehlt bei der Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan nachfolgende Bausteine für die Ansiedlung von Einzelhandel als grobe Vorgabe:

### **Vier Bausteine:**

1. Bau- und Gartenmarkt: ca. 13.500 m<sup>2</sup> (davon 2.000 m<sup>2</sup> Gartenmarkt)

2. Möbel-SB- und Polsterfachmärkte: ca. 13.700 m<sup>2</sup>
3. Sportfachmarkt: ca. 4.000 m<sup>2</sup>
4. Lebensmittelfachmarkt: ca. 5.500 m<sup>2</sup> (unter Eingliederung der bereits erteilten Baugenehmigung im Bereich Trebbiner Str. (alter B-Plan 51-1))

Sowie weitere kleinere Fachmärkte von insgesamt ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Von der vorhandenen Waldfläche sollten zum Schutz der Einfamilienhäuser (Kirchweg) ausreichend Wald erhalten bleiben (mind. 20 m breiter Streifen).“

Herr Lehmann begründet den Antrag mit Verweis auf das Protokoll des Arbeitskreises Einzelhandel und zitiert einzelne Auszüge daraus.

Herr Kümmel stellt dar, dass die jetzige Situation die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert. Die Entwicklung der Branche ist sinnvoll. Hinsichtlich der Überlegungen auf die Zulässigkeit in Bezug auf das Einzelhandelskonzept besteht Verhandlungsbedarf, um für beide Seiten eine Lösung zu finden.

Die SPD-Fraktion ergänzt den Antrag 10/SVV/0856 wie folgt:

Die Verträglichkeit der geplanten Entwicklung mit dem durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzept ist dabei zu beachten.

Neben den im Rahmen des B-Planverfahrens anzuwendenden Beteiligungsinstrumenten ist durch folgende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine breite Einbindung der Bürger in den Entscheidungsprozess gewährleistet wird:

1. Während der Erarbeitung des B-Plan Entwurfes ist frühzeitig im Rahmen einer Bürgerversammlung von Stadtverwaltung und Investor über das geplante Projekt „Drewitz-Park“ zu informieren. Dabei sollen die Einwendungen der Bürger in geeigneter Form erfasst werden und in den Planungsprozess mit einfließen. Die Stadtverordnetenversammlung bzw. die Fachausschüsse sind über Einwände und Schlussfolgerungen zu informieren.
2. Gestaltungsfragen zur Minimierung von Nachbarschaftskonflikten sind von Anfang an einzubeziehen.
3. Der zur Auslegung vorgesehene B-Plan Entwurf soll vor der Befassung in der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt werden.
4. Der abschließende Bebauungsplan soll vor seiner Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt werden.
5. Der beschlossene Bebauungsplan ist zusätzlich zur Veröffentlichung im Amtsblatt, den Bewohnern des Kirchsteigfeldes in geeigneter Form zur Kenntnis zu bringen.
6. Zwischen der neuen Einzelhandelsbebauung und den Wohnhäusern des Dorfes Drewitz und des Kirchsteigfeldes ist durch den weitestgehenden Erhalt des Waldes ein angemessener Abstand zwischen beiden Nutzungsarten zu erhalten und ein Grünbereich für die Anwohner zu sichern.
7. Die Lebensmittelgeschäfte in den Wohngebietszentren des Kirchsteigfeldes und des Wohngebietes Drewitz sind vertraglich zu sichern.

8. Sollte eine Baumarktansiedlung geplant werden ist ein Gutachten zu erstellen, welches Auskunft über Verträglichkeit mit den bestehenden Ansiedlungen im Stadtgebiet gibt.“

Frau Hüneke stellt für die Fraktion Bündis 90/Die Grünen folgenden Änderungsantrag:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Vorbereitung eines B-Plan-Aufstellungsbeschlusses eine mögliche Zielsetzung und Grenzziehung gutachterlich entwickeln zu lassen. Untersucht werden sollen insbesondere die Potentiale für Handel im Kontext zum gesamtstädtischen Handelskonzept, Potentiale für Gewerbe und Wohnen sowie die Grenzziehung im Kontext der Umweltverträglichkeit.“

Sie informiert, dass sie der im KOUL-Ausschuss vorgenommenen Ergänzung „vor einer weiteren Verfolgung des Vorhabens „Drewitz-Park“ nicht übernimmt.

Frau Engel-Fürstberger stellt für die Fraktion FDP folgenden Antrag als Ersatz für den Antrag 10/SVV/0856:

„Der Betreff der Vorlage wird geändert in: „Ergänzter B-Plan 18 Kirchsteigfeld“.  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den bestehenden „B-Plan 18 Kirschsteigfeld“ fortzuschreiben und dabei die Fläche bis zur Trebbiner Straße einzubeziehen. Die textliche Festsetzung ist auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anzupassen.“

Entwicklungsbedarf wird gesehen; jedoch könne eine Zustimmung weder zum Antrag der CDU, noch der SPD erfolgen. Das vor 2 Jahren beschlossene Einzelhandelskonzept sollte als Grundlage dienen.

Der Ausschussvorsitzende betont, dass es sich hier um einen Aufstellungsbeschluss handelt. Ein Planerfordernis gibt es. Die Konfliktbereinigung (Klärung was will die Stadt an dieser Stelle, was nicht) könne im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Herr Klamke nimmt Bezug auf die Entwicklung der Stadt und spricht sich gegen das Vorhaben aus. Gewerbetreibende werden in der Zukunft Flächen brauchen. Es gibt einen B-Plan, welcher Gewerbe zulässt. Erschließung und Vermarktung sollten Schritt für Schritt erfolgen; von daher bittet er mit Verweis auf die Wirtschaftskraft der Stadt Potsdam den Antrag abzulehnen.

Herr Jäkel spricht u.a. die Frage der Zufahrt zur A 115 an; die Innenstadtrelevanz Einzelhandel; die dauerhafte Sicherung des bestehenden Lebensmittelhandels vor Ort an. Er macht aufmerksam, dass es bei der Zulassung des Drewitz-Parkes keine Beschränkungen in der Potsdamer Innenstadt (Potsdam-Center) mehr geben dürfe. Außerdem gebe es eine Doppelung von Bau- und Sportfachmärkten.

Entwicklungsperspektiven für diese Flächen bestehen.

Herr Jäkel schließt sich dem Votum/der Ergänzung des KOUL-Ausschusses zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Abstimmungsergebnis 6/4/1) an und bittet um Abstimmung, falls Frau Hüneke ihre Meinung der Nichtübernahme aufrecht erhält.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Bauordnung) geht im Anschluss an die jetzt geführte Diskussion darauf ein, dass am Ende nur in einem Bebauungsplanverfahren münden kann, was der politische Wille ist. Deshalb sollte eine Reduzierung auf die Kernpositionen erfolgen. Anhand einer Präsentation (sh. Anlage) gibt Herr Goetzmann umfangreiche Erläuterungen und geht auf einzelne Rückfragen und Hinweise der Teilnehmer ein.

Herr Klipp bestätigt, dass die Verwaltung eine klare Vorgabe von der Politik benötige. Der Ursprungsantrag wäre von der Formulierung her eine klare Vorgabe.

Die Änderungsanträge von SPD und CDU beziehen sich auf das von Dr. Aldinger geplante Vorhaben. Wenn etwas anderes gewollt wird, z.B. langfristige Entwicklung der Gewerbeflächen oder Stärkung des Wohngebietszentrums Kirchsteigfeld dann müssten der Verwaltung andere Maßgaben vorgegeben werden.

Auch beim Antrag der FDP handelt es sich um einen klaren Auftrag an die Verwaltung; aber dieser wäre ergebnisoffen.

Frau Hüneke erklärt, dass sie aus der Summe des hier Gesagten klar entnimmt, dass ein Neuantrag benötigt wird und verweist hier auf den Antrag der Fraktion Grüne/B90. Gerade aus diesem Grunde sei der gutachterliche Ansatz in den Antrag aufgenommen worden. Ggf. sei auch der Titel entsprechend zu ändern.

Nach weiterer Diskussion der Ausschussmitglieder signalisiert Frau Hüneke, dass sie der Anregung von Herrn Jäkel nachkommt und die Änd. aus dem KOUL-Ausschuss in den Antrag der Fraktion Grüne/B90 übernimmt. Zusätzlich greift Frau Hüneke nimmt Bezug auf die Intention des FDP-Antrages auf und stellt folgenden geänderten Antrag für die Fraktion Grüne/B90 (neu): „Der Oberbürgermeister wird beauftragt, vor einer weiteren Verfolgung des Vorhabens „Drewitz-Park“ eine mögliche Zielsetzung und Grenzziehung gutachterlich entwickeln zu lassen. Untersucht werden sollen insbesondere die Potentiale für Handel im Kontext zum gesamtstädtischen Handelskonzept, Potentiale für Gewerbe und Wohnen sowie die Grenzziehung im Kontext der Umweltverträglichkeit.

Aus dem Ergebnis ist die Zielstellung für einen Aufstellungsbeschluss oder eine Fortsetzung des B-Planes 18 abzuleiten.

Dabei ist die Fläche bis zur Trebbiner Straße einzubeziehen, um das Konzept der verkehrlichen Erschließung zu vertiefen..“

Da es sich hier um den weitgehensten Antrag handelt, wird dieser zuerst abgestimmt. Der Ausschussvorsitzende verweist nochmals darauf, dass bei Zustimmung die anderen Anträge nicht mehr abgestimmt werden.

Abstimmung des Antrages Fraktion Grüne/B 90 (neu):  
Abstimmungsergebnis 3/4/0 (damit abgelehnt).

Als nächst weitest gehender Antrag wird der Antrag der FDP-Fraktion abgestimmt:  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Betreff der Vorlage wird geändert in: **„Ergänzter B-Plan 18 Kirchsteigfeld“**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

~~Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung bis zu ihrer Sitzung im Februar 2011 einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan zum Vorhaben „Drewitz – Park“ zur Beschlussfassung vorzulegen.~~

~~Das Bauleitverfahren soll mit der Priorität 1 durchgeführt werden. Die Kosten des Verfahrens sind durch den Vorhabensträger zu übernehmen.~~

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den bestehenden „B-Plan 18 Kirchsteigfeld“ fortzuschreiben und dabei die Fläche bis zur Trebbiner Straße einzubeziehen. Die textliche Festsetzung ist auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anzupassen.**

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4

Ablehnung: 2  
Stimmenthaltung: 1