



---

**57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen**

**Gremium:** Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 29.11.2011, 18:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
  
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 08.11.2011 / Feststellung der öffentliche/nicht öffentlichen Tagesordnung
  
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"
    - 3.1.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung **11/SVV/0741** Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Bauordnung
    - 3.1.2 B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld" **11/SVV/0794** Fraktion DIE LINKE
  - 3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße **11/SVV/0627** Fraktion DIE LINKE SB (ff)
  - 3.3 Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße **11/SVV/0791** Fraktion SPD SB (ff)
  - 3.4 Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs Fraktion DIE LINKE

auf den Bahnhöfen Charlottenhof und Park  
Sanssouci  
**11/SVV/0697**

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 3.5 | Sozial gerechte Bodennutzung<br><b>11/SVV/0796</b>   | Fraktion SPD                                    |
| 3.6 | Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!<br><b>11/SVV/0799</b>   | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen                  |
| 3.7 | Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und<br>Golm<br><b>11/SVV/0802</b>  | Fraktion SPD<br>auch OBR Eiche                  |
| 3.8 | Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel<br>Haltestelle Schlaatzweg<br><b>11/SVV/0583</b>  | Oberbürgermeister, FB Ordnung<br>und Sicherheit |
| 4   | Mitteilungen der Verwaltung  |   |
| 4.1 | Information zum Bebauungsplan Nr.1 "Neuer<br>Markt/Plantage" (auf Bitte der Fraktion Bündnis<br>90/Die Grünen)   | FB Stadterneuerung und<br>Denkmalpflege         |
| 4.2 | Verständigung zur Liste der<br>Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 27.10.2011<br>bis 16.11.2011 sowie Beantwortung von Nachfragen<br>aus der Sitzung vom 08.11.11 | FB Stadtplanung und Bauordnung                  |
| 5   | Sonstiges  |   |

### **Nichtöffentlicher Teil**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 6 | Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"<br>Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf<br>städtischer Grundstücke Havelufer/Alte Fahrt und<br>Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße<br>Grundstücke: Humboldtstraße 1/2, Humboldtstraße<br>3, Humboldtstraße 4, Humboldtstraße 5/6,<br>Brauerstraße 1, Brauerstraße 2, Brauerstraße 3 und<br>Schwertfegerstraße 9<br><b>11/SVV/0809</b> | Oberbürgermeister, FB<br>Stadterneuerung und<br>Denkmalpflege |
|---|--|---|



---

**57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen**

**Gremium:** Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 29.11.2011, 18:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 08.11.2011 / Feststellung der öffentliche/nicht öffentlichen Tagesordnung**
  
- 3 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**
  - 3.1 **Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**
    - 3.1.1 **Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung**  
Vorlage: 11/SVV/0741 Oberbürgermeister, FB  
Stadtplanung und Bauordnung
    - 3.1.2 **B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**  
Vorlage: 11/SVV/0794 Fraktion DIE LINKE
  - 3.2 **Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße** Fraktion DIE LINKE  
SB (ff)

**Vorlage: 11/SVV/0627**

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 3.3 | <b>Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße</b><br><b>Vorlage: 11/SVV/0791</b>   | Fraktion SPD<br>SB (ff)                      |
| 3.4 | <b>Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen Charlottenhof und Park Sanssouci</b><br><b>Vorlage: 11/SVV/0697</b>                     | Fraktion DIE LINKE                           |
| 3.5 | <b>Sozial gerechte Bodennutzung</b><br><b>Vorlage: 11/SVV/0796</b>   | Fraktion SPD                                 |
| 3.6 | <b>Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!</b><br><b>Vorlage: 11/SVV/0799</b>   | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen               |
| 3.7 | <b>Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und Golm</b><br><b>Vorlage: 11/SVV/0802</b>   | Fraktion SPD<br>auch OBR Eiche               |
| 3.8 | <b>Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel Haltestelle Schlaatzweg</b><br><b>Vorlage: 11/SVV/0583</b>   | Oberbürgermeister, FB Ordnung und Sicherheit |
| 4   | <b>Mitteilungen der Verwaltung</b>   |  |
| 4.1 | <b>Information zum Bebauungsplan Nr.1 "Neuer Markt/Plantage" (auf Bitte der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)</b>  | FB Stadterneuerung und Denkmalpflege         |
| 4.2 | <b>Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 27.10.2011 bis 16.11.2011 sowie Beantwortung von Nachfragen aus der Sitzung vom 08.11.11</b> | FB Stadtplanung und Bauordnung               |

5            **Sonstiges**

**Nichtöffentlicher Teil**

6            **Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"**            Oberbürgermeister, FB  
**Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf**            Stadterneuerung und  
**städtischer Grundstücke Havelufer/Alte Fahrt**            Denkmalpflege  
**und Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße**  
**Grundstücke: Humboldtstraße 1/2,**  
**Humboldtstraße 3, Humboldtstraße 4,**  
**Humboldtstraße 5/6, Brauerstraße 1,**  
**Brauerstraße 2, Brauerstraße 3 und**  
**Schwertfegerstraße 9**  
**Vorlage: 11/SVV/0809**



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

An die Mitglieder

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen

---

und nachrichtlich an weitere Teilnehmer  
an der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung /  
des Ausschusses

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der unten näher bezeichneten Sitzung lade ich freundlichst ein.

Lfd. Nr. / Bezeichnung der Sitzung		
<b>57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen</b>		
Datum	Uhrzeit	Sitzungsort
<b>29.11.2011</b>	<b>18:00 Uhr</b>	<b>Raum 405, Hegelallee, Haus 1</b>

Mit freundlichen Grüßen

---

Vorsitzende/r



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	28.09.2011
	Eingang 902:	29.09.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für die Durchführung des 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ werden nachfolgend die Planungsziele und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Anlage) festgelegt.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Mit der Beschlussfassung über die Planungsziele und den räumlichen Geltungsbereich des 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ werden keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4



## Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1 : Wirtschaftlichkeitsberechnung Nutzungsvarianten (1 Seite)

Anlage 2 : Planungsvarianten (1 Plan)

## Ausgangsbedingungen

Mit Beschlussfassung vom 01.12.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, vor einer weiteren Verfolgung des Vorhabens „Drewitz-Park“ eine mögliche Zielsetzung und Grenzziehung gutachterlich entwickeln zu lassen. Dabei sollen insbesondere die Potenziale für Handel im Kontext zum gesamtstädtischen Handelskonzept, Potenziale für Gewerbe und Wohnen, sowie die Grenzziehung im Kontext der Umweltverträglichkeit untersucht werden (Beschluss „Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zum Vorhaben „Drewitz-Park“, DS 10/SVV/0856).

Über die Ergebnisse der hierzu am 11. und 12.03.2011 durchgeführten Planungswerkstatt, in der mit Vertretern der Bürgerinitiative und des Stadtteilrats, interessierten Bürgern und Eigentümern, Investorenvertretern, Verbänden, Fraktionen und Gruppen der Stadtverordnetenversammlung sowie der Verwaltung insgesamt 13 Planungsvarianten diskutiert und bewertet wurden, hat die Verwaltung die Stadtverordnetenversammlung am 04.05.2011 informiert (Mitteilungsvorlage „Ergebnisse der Planungswerkstatt Kirchsteigfeld-Süd“, DS 11/SVV/0356).

Danach bestand Einvernehmen zwischen den an der Planungswerkstatt Beteiligten, dass

- eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes grundsätzlich unterstützt wird
- das im Bebauungsplan „Kirchsteigfeld“ festgesetzte Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs im Falle einer Planänderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll, da die hier im damaligen Bebauungsplanverfahren angestrebte Nutzungsmischung nicht realisierbar erscheint
- für die Nahversorgung des Kirchsteigfelds der vorhandene Lebensmittelmarkt trotz bestehender Schwächen in der äußeren Erschließung absehbar als ausreichend und angemessen eingeschätzt wird<sup>1</sup>
- die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete beibehalten werden sollen und im Falle einer Änderung des Bebauungsplans flexiblere Regelungen für Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden sollen
- eine neue Erschließung von der Trebbiner Straße in das Kirchsteigfeld geführt werden soll.

Differenzen zwischen den an der Planungswerkstatt Beteiligten bestanden darin,

- in welchem Umfang die bestehenden Waldflächen einer gewerblichen oder auch einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollen und
- ob und in welchem Umfang die Schaffung von Baurechten im Bereich der vorhandenen Waldfläche die wirtschaftliche Voraussetzung für die investorenseitige Finanzierung der angestrebten Erschließung ist.

<sup>1</sup> Verwaltungsseitig hinzuweisen ist hier auf die noch erforderliche Risikobewertung einer dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtung.

## Untersuchungsrahmen

Zur Klärung der Fragestellung, wie eine sowohl städtebaulich verträgliche als auch wirtschaftlich umsetzbare Entwicklung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan und der südlich angrenzenden Flächen erfolgen kann, wurde die beiliegende Modellrechnung für verschiedene Varianten entwickelt (Wirtschaftlichkeitsberechnung Nutzungsvarianten, s. Anlage 1).

Darin sind für die südliche Erweiterung des Kirchsteigfelds zunächst die Planungsvarianten 13 „Einzelhandel“, 5 „Gewerbe“ und 14 „Wald und nicht zentrenrelevanter Handel“ gegenüber gestellt worden, in dieser Auswahl auch deshalb, weil

- **Variante 13** die seitens des überwiegenden Grundstückseigentümers favorisierte Variante ist, für die allein auch kalkulatorische Angaben von dessen Seite in die Betrachtung eingeflossen sind,
- **Variante 5** der von der Verwaltungsseite favorisierten Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe am ehesten Rechnung trägt,
- die nach dem Workshop zu Papier gebrachte **Variante 14** den, wenn auch noch umstrittenen, in die Diskussion eingebrachten Vorschlag von Seiten der Bürgerinitiative aufgreift, eine Entwicklung bis etwa an das südliche Ende der Straßenbahnwendeschleife mit einer überwiegenden Erhaltung des Waldes zu verbinden, wenn denn anders die südliche Erschließung nicht umsetzbar sein sollte.

Mit Blick darauf, dass Variante 13 in den noch darzustellenden Bewertungen sehr deutlich differierende Ergebnisse liefert, aber zugleich auch kaum zu überbrückende inhaltliche Konflikte aufwirft, die beiden anderen Varianten dem gegenüber deutlich nachvollziehbare Zweifel an einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit zeigen und eigentümerseitig deshalb ausdrücklich als undurchführbar abgelehnt werden, ist im Zuge der Untersuchung eine weitere **Variante 15** als Veränderung der bisherigen Varianten 3 bis 5 in die Bewertung einbezogen worden, um zu überprüfen, ob auf diese Weise die immer wieder erörterte „Schwungmasse“ für die zeitnahe Refinanzierung von Erschließungsvorleistungen erreicht werden kann.

Die Quelle für die angegebenen Zahlenwerte ist für die Varianten 13, 5, 14 und 15 in der linken Spalte, für die entwicklerseitig beigesteuerten Angaben in der rechten Spalte angegeben.

Die untersuchten Planungsvarianten sind in Anlage 2 dargestellt.

In der Modellrechnung ist für die untersuchten Varianten zunächst der voraussichtlich zu erwartende Wertzuwachs der Erweiterungsfläche ermittelt worden. Verwaltungsseitig sind dabei ein Ankaufspreis von 20 €/m<sup>2</sup> (Bauerwartungsland) und ein Verkaufspreis von 175 €/m<sup>2</sup> für Handelseinrichtungen und von 95 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen als realistisch zugrunde gelegt worden. Die Entwicklerseite benennt demgegenüber einen Ankaufspreis von 40 €/m<sup>2</sup>, der eine vereinbarte Nachzahlung für den Fall der Schaffung von Baurecht in die Kalkulation mit einbezieht, und einen Verkaufspreis für Handelseinrichtungen von 120 €/m<sup>2</sup>, der von dort als in dieser Lage für nicht zentrenrelevanten Handel höchstens erzielbar angesehen wird.

Die nachfolgende Ermittlung der relevanten Kosten stützt sich auf Schätzungen des voraussichtlichen finanziellen Aufwands für die Baufeldfreimachung, die Aufforstung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichszahlungen, für die Herstellung der Verbindungsstraße und des Kreisverkehrs in der Trebbiner Straße sowie der wasser-/abwassertechnischen Erschließung. Enthalten sind außerdem die Planungskosten hierfür sowie die Kosten für den Bebauungsplan, die Fachplaner, Makler, den Bauantrag und die Genehmigungsgebühren. Dabei differieren die Kostenangaben der Verwaltung gegenüber denen der Entwicklerseite. So wird verwaltungsseitig der Aufwand für die Herstellung der Straße mit 946.000,00 €, der für den Kreisverkehr mit 600.000 € eingeschätzt, entwicklerseitig wird der Straßenbau mit 811.820,00 € und der Kreisverkehr mit 1.139.620,00 € angegeben.

Aus der Gegenüberstellung von Kosten und Wertzuwachs ist dann das dargestellte Saldo ermittelt worden. Die erforderlichen Finanzierungskosten (einschließlich der hierfür anzusetzenden Zeiträume bis zur Realisierung des Wertzuwachses) sind hierbei nicht betrachtet worden.

## Bewertung

Trotz unterschiedlicher Auffassungen zwischen dem Entwickler und der Verwaltung zu den im einzelnen anzusetzenden Kosten für den voraussichtlich zu erwartenden Wertzuwachs und für die

Herstellung der Erschließung und sonstiger relevanter Kosten können folgende Schlussfolgerungen aus der Modellrechnung gezogen werden:

- Variante 14 „Wald und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ führt nicht zu einem positiven Saldo, die darin vorgeschlagene Lösung einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Einzelhandelsfläche unter Beibehaltung der übrigen Waldfläche muss daher als ungeeignet für eine externe Finanzierung der Erschließung ausgeschlossen werden.
- Variante 15 „Gewerbe“ führt nur zu einem relativ geringen positivem Saldo, eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücksflächen unter Einbeziehung der notwendigen Finanzierungskosten muss jedoch ausgeschlossen werden, weil es als realistisch angesehen werden muss, dass die Refinanzierung über Grundstückserlöse einen nicht unerheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen dürfte, während dessen die Vorleistungen für die Herstellung der Erschließung zwischenfinanziert werden müssten. Damit scheidet auch eine Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen mit 50.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für eine externe Finanzierung der Erschließung aus.
- Variante 13 „Einzelhandel“ führt nach der verwaltungsseitigen Kalkulation zu einem sehr großen positiven Saldo. Eine vollständige Inanspruchnahme des Erweiterungsgebietes von 50.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel ist daher für eine externe Finanzierung der Erschließung nicht erforderlich.
- Variante 13 „Einzelhandel (Entwickler)“ lässt dem gegenüber ein sehr geringes Saldo erwarten, das noch deutlich unter dem der Variante 5 „Gewerbe“ in der städtischen Kalkulation liegt.

Der Vergleich der unterschiedlichen kalkulatorischen Bewertungen zu Variante 13 ist nicht nur auf unterschiedliche zugrunde gelegte Kostenansätze zurück zu führen, sondern vor allem auch auf grundlegend unterschiedliche Bewertungen der erzielbaren Wertzuwächse, die nicht einer „objektiven Richtigkeit“ zugeführt und damit unstreitig gemacht werden können. Auch eine weiter gehende Diskussion würde absehbar hier zu keiner Annäherung führen.

- Variante 15 „Gewerbe und nicht zentrenrelevanter Handel im Süden“ führt nach der Kalkulation der Verwaltung zu einem angemessenen Saldo. Eine wirtschaftliche Grundstücksverwertung ist danach mit 35.000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und 15.000 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel an der Trebbiner Straße möglich.

Damit wird zugleich deutlich, dass eine einvernehmliche oder im Konsens zwischen den an der Planungswerkstatt Beteiligten zu findende Lösung für die künftige Entwicklung und Erweiterung des Kirchsteigfelds verwaltungsseitig nicht herbeigeführt werden kann, sodass eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung getroffen werden muss.

Die Verwaltung schlägt hierzu die nachfolgend formulierte Zielvorgabe vor, wohl wissend, dass auch Variante 15 seitens des Grundstücksentwicklers als wirtschaftlich nicht realistisch bewertet wird, weil die darin vorgesehene Einzelhandelsfläche nur für eine singuläre Ansiedlung ausreichend wäre, mithin das Interesse daran deutlich geringer, und eine kurzfristige Refinanzierung über gewerbliche Ansiedlungen aktuell nicht verlässlich erkennbar ist. Zugleich ist deutlich, dass gegenüber den von der Bürgerinitiative verfolgten Ansprüchen ein grundlegender Konflikt besteht – die vorgeschlagene Zielformulierung würde demnach in alle Richtungen einen Konfliktkurs beschreiten. Einzige realistische Alternative hierzu wäre jedoch die Beschränkung der Planungsziele auf die Anpassung der Festsetzungen im bereits festgesetzten Gewerbegebiet unter Aufgabe der übereinstimmend als sinnvoll bewerteten Südanbindung von der Trebbiner Straße her; denn Perspektiven für eine Finanzierung dieser Erschließung aus dem städtischen Investitionsprogramm bestehen in einem absehbaren Zeitraum nicht.

## Anlage:

### **Festlegung der Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereichs für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“**

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ soll in seinem räumlichen Geltungsbereich um die Flächen bis zur Trebbiner Straße entsprechend der in Variante 15 dargestellten Abgrenzung erweitert werden.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele festgelegt:

1. Das Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.
2. Eine östliche Erweiterung der Nahversorgung soll nur auf Basis negativer Ergebnisse einer Risikobewertung der dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht werden.
3. Für die festgesetzten Gewerbegebiete sollen flexiblere Regelungen für Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden.
4. Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Bebauungsplans auf den Erweiterungsflächen ist Variante 15 „Gewerbe und nicht zentrenrelevanter Handel im Süden“.  
Von der Trebbiner Straße aus soll eine neue Erschließungsstraße mit Kreisverkehr zur südlichen Anbindung der Gewerbegebiete in das Kirchsteigfeld geführt werden. Östlich dieser Straße sollen auf einer ca. 35.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche Gewerbegebiete entwickelt werden.  
Im Süden an der Trebbiner Straße soll auf einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden.  
Westlich der Erschließungsstraße soll der Wald erhalten bleiben. Zwischen dem im Bebauungsplan bereits festgesetzten und den zu ergänzenden Gewerbegebieten sowie östlich dieser Ergänzungsflächen soll eine umfangreiche Begrünung erfolgen.

## Anlagen

Anlage : Demografieprüfung

Anlage 1 : Wirtschaftlichkeitsberechnung Nutzungsvarianten

Anlage 2 : Planungsvarianten

(1 Seite)

(2 Pläne)



öffentlich

**Betreff:**  
B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 18.10.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam möge beschließen:

Vor einer Entscheidung zur Änderung des B-Planes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung Satzungsbeschluss, ist erst abschließend über den Flächennutzungsplan zu entscheiden.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Im Zusammenhang mit den öffentlichen Diskussionen und dem Planungsworkshop zum ehemaligen Vorhaben „Drewitz-Park“ wurde deutlich, dass die Bevölkerung eine vollständige Abholzung des Waldes zur Trebbiner Straße nicht unterstützt. Im Planungsworkshop wurde zugesagt, dass eine Beschlussfassung des FNP 2011 vor einer Beschlussfassung zum B-Plan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ nicht stattfinden soll. Diesem Zeitplan widerspricht die Ankündigung des Fachbereiches Stadtplanung und Bauen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 2.11.2011 einen Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Planes 18 Kirchsteigfeld einzubringen.



öffentlich

**Betreff:**

Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 16.08.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine verkehrstechnische Untersuchung über Aufwand und mögliche positive verkehrliche Wirkungen einer kurzen Unterführung des KFZ-Verkehrs aus Richtung Thomastraße bzw. Behlerstraße kommend in Richtung Humboldtbrücke zu veranlassen.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Die Verkehrssituation am Knoten Berliner Straße / Humboldtbrücke /Thomastraße / Behlertstraße ist ein Nadelöhr für den gesamten Potsdamer KFZ-Verkehr. Alle bisherigen Überlegungen im Zusammenhang einer Umgestaltung der Behlertstraße haben zwar eine partielle Entlastung der Thomastraße in Aussicht gestellt, jedoch das Knotenproblem nur geringfügig bis gar nicht gelöst. Dagegen steht mit hinreichender Sicherheit zu erwarten, dass eine Führung des stadtauswärtigen Verkehrs in Richtung Nuthestraße mittels einer kurzen Unterführung unter der Berliner Straße hindurch ohne Ampelstau den gesamten Knoten wirksam entlasten kann. Dabei sind weitreichende positive Wirkungen im gesamten Potsdamer Stadtzentrum wahrscheinlich, weil der tägliche Rückstau, der im Berufsverkehr oft über Thomastraße, Kurfürstenstraße, Hegelallee, Schopenhauerstraße, Breite Straße, Lange Brücke bis zur Heinrich-Mann-Allee wirkt, damit beseitigt werden könnte. Aufgrund der zu erwartenden erheblichen und weitreichenden Wirkungen ist eine vertiefte Untersuchung hierbei geboten, um die Potsdamer Verkehrsprobleme innovativ und effektiver lösen zu können als bisher geschehen. Das Prüfergebnis ist auch bedeutsam für die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für Potsdam insgesamt.



# **Anlage zum Protokoll SB-Ausschuss 29.11.2011 zum TOP 3.2**

## **Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße**

### **Antrag 11/SVV/0627**

#### **1. Wie viele Kfz können bei der derzeitigen LSA-geregelten Kreuzung im Berufsverkehr auf zwei Spuren geradeaus maximal pro Stunde von der Hans-Thoma-Straße zur Humboldtbrücke fahren?**

Mit der zweispurigen Verkehrsführung in Verbindung mit der maximal zur Verfügung stehenden Grünzeit an der Lichtsignalanlage Berliner Straße / Gutenbergstraße/ Behlertstraße können in der Spitzenstunde 1500 Kfz abgewickelt werden.

#### **2. Wie viele Kfz können derzeit im Berufsverkehr maximal pro Stunde von der Hans-Thoma-Straße zur Humboldtbrücke fahren, wenn man ca. 20 % Rechtsabbieger in die Berliner Straße annimmt, die teilweise durch querende Fußgänger und Radfahrer aufgehalten werden und so den Durchlass der rechten Geradeausspur verringern?**

In der Spitzenstunde bedeutet das eine Reduzierung von 150 Fahrzeugen auf der rechten Fahrspur in Richtung Humboldtbrücke.

#### **3. Wie viele Kfz könnten bei einer kreuzungsfreien zweispurigen Unterführung der Berliner Straße von der Hans-Thoma-Straße (oder Behlertstraße) stadtauswärts maximal pro Stunde zur Humboldtbrücke fahren?**

Bei einer Zweispurigkeit können maximal 2400 Kfz in einer Stunde abgewickelt werden. Von der Behlertstraße wäre das nur einspurig möglich. Da jedoch die Fahrzeugmenge durch vorgelagerte Schaltung von Lichtsignalanlagen (Bereich Kurfürstenstraße, Am Neuen Garten etc.) ohnehin begrenzt wird, handelt es sich um einen theoretischen Wert der praktisch nicht auftritt.

#### **4. Wie groß sind die überschläglich ermittelten Baukosten für eine zweispurige kurze Unterführung der Berliner Straße von der Hans-Thoma-Straße (oder Behlertstraße) stadtauswärts zur Humboldtbrücke?**

Die ursprünglichen Kosten mit 16 % MwSt. (Stand 2004) betragen 12.482.000 €.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie aus 10/2003 wurde eine Kostenschätzung aufgestellt.

Kostenschätzung, Umbau des Knotens Berliner Straße/Nuthestraße v. 10.02.2004:

Gesamtkosten (brutto) mit 19 % MwSt. = 12.804.400 €

Baupreisindex 3 %/Jahr 15.493.324 € fortgeschriebene Bruttokosten ohne Neuordnung des unterirdischen Bauraumes (Leitung)

#### **5. Um wie viel Prozent würde die Durchlassfähigkeit der Verbindung Stadtring Hegelallee zur Humboldtbrücke steigen bei einer zweispurigen kreuzungsfreien Unterführung der Berliner Straße im Vergleich zur ampelgeregelten Kreuzung?**

Um ca. 20 % erhöht sich die Durchlassfähigkeit; aber auch hier muss (siehe Punkt 3.) der tatsächlich regulierte Zufluss aus Norden und Westen durch die vorhandenen Lichtsignalanlagen Berücksichtigung finden.

Ursache sind hierfür die Ampelschaltungsumläufe, die keinen unterbrechungsfreien Zustrom zulassen.



öffentlich

**Betreff:**

Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 17.10.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		x

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Anwohnern der Straße „Am Brauhausberg/Obere Templiner Straße“ zu ermöglichen, den Grünstreifen (ehemalige Straßenbahntrasse) zur eigenverantwortlichen Errichtung und Unterhaltung einer Lärmschutzwand zu nutzen und bei der Schaffung der nötigen Planungsvoraussetzungen zu unterstützen.

gez. M. Schubert  
Fraktionsvorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

In den letzten Jahren hat die Lärmbelästigung durch den fließenden Verkehr in der Straße „Am Brauhausberg“ auch durch die Neuregelung der Verkehrsströme am Brauhausberg erheblich zugenommen. Die Bürgerinitiative „Obere Templiner Straße“ sieht seit geraumer Zeit die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Brauhausberg“ (im Bereich der ehemaligen Straßenbahngleise) vor.

Die Mitglieder der Bürgerinitiative haben sich dazu bereit erklärt, die Kosten für die Bauerrichtung vollständig zu tragen, sofern der Bürgerinitiative keine Kosten für das Grundstück entstehen. Die Lärmschutzwand soll den üblichen Anforderungen und der üblichen Bauweise entsprechen.



öffentlich

**Betreff:**

Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen Charlottenhof und Park Sanssouci

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 13.09.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
28.09.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gegenüber der DB AG und dem VBB darauf zu drängen, dass während der vorgesehenen Streckensperrungen und darüber hinaus alle Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen Charlottenhof und Park Sanssouci halten und nicht ohne Halt durchfahren.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Aufgabe des SPNV ist es, so viele Fahrgäste wie möglich zu bestmöglichen Bedingungen zu befördern. Wie sich während des „Probeersatzverkehrs“ zeigte, ist das Stehenlassen vieler Fahrgäste auf den genannten Bahnhöfen kundenunfreundlich und unnötig.

## **Anlage zum Protokoll SB-Ausschuss 29.11.11**

Protokollnotiz zum **Antrag DS Nr. 11/SVV/0697**, Fraktion DIE LINKE

„Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen Charlottenhof und Park Sanssouci“

Grundsätzlich ist voranzuschicken, dass die Aufgabenträgerschaft (das heißt die Leistungsbestellung und die Finanzierung) für den „Schienengebundenen Personennahverkehr“ (SPNV) beim Land Brandenburg liegt.

Die Stadtverwaltung Potsdam hat beim Land und dem Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) diesen Wunsch vorgetragen. In der Antwort vom VBB wird folgendes mitgeteilt:

Zusätzliche Halte der Zubringerzüge zu den RE1-Zügen nach Magdeburg sind nicht vorgesehen. Die Reisezeit der Fahrgäste Richtung Brandenburg a. d. Havel und Magdeburg verlängert sich bereits durch den erforderlichen Umstieg in Werder. Zusätzliche Halte würden die Reisezeit weiter verlängern.

Im Rahmen des Ersatzkonzeptes werden die Verdichterzüge zur Hauptverkehrszeit zwischen Potsdam Hbf und Brandenburg a. d. Havel um etwa eine halbe Stunde verschoben, so dass zu diesen Hauptverkehrszeiten in der jeweiligen Lastrichtung (morgens Richtung Potsdam, nachmittags Richtung Brandenburg a. d. Havel) ein angenäherter Halbstundentakt mit den RE1-Zügen Wannsee - Brandenburg a. d. Havel entsteht. Dies gilt auch für die Unterwegshalte in Charlottenhof und Park Sanssouci.

Pendler zwischen Charlottenhof/Park Sanssouci und Berlin können während der Grunewaldsperrung außerdem die zu den Hauptverkehrszeiten von/nach Berlin verlängerten Züge der Linie RB21 nutzen.

Mit der Betriebsaufnahme Netz Stadtbahn zum Dezember 2011 erfolgt zudem eine deutliche Ausweitung des Zugangebotes an den Halten Charlottenhof und Park Sanssouci durch die Neuordnung der Regionalbahnlinien um 40 Halte pro Tag (Mo-Fr: Charlottenhof von rund 130 auf 170 Halte pro Tag, Park Sanssouci von rund 100 auf 140 Halte pro Tag). Hintergrund ist die neue Führung der Linie RB22 über Golm zum Flughafen, bei gleichzeitiger Beibehaltung der Verbindungen nach Michendorf, Wustermark und Hennigsdorf. In der Spitzenstunde halten ab Dezember 2011 somit in Charlottenhof in Lastrichtung bis zu 6 Züge in der Stunde (2x RE1, RB20, RB21, RB22, RB23) und in Park Sanssouci bis zu 5 Züge in der Stunde (2x RE1, RB20, RB21, RB22). Die Erreichbarkeit der Stationen ist somit auch ohne Halt des RE1-Zubringerzuges nach Werder sichergestellt.

Nach Ende der Sperrung ist die Verlängerung der Linien RB21 und RB22 nach Berlin Friedrichstraße vorgesehen.



öffentlich

**Betreff:**

Sozial gerechte Bodennutzung

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 18.10.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, eine Richtlinie für die Stadt Potsdam vorzuschlagen und der Stadtverordnetenversammlung bis spätestens Januar 2012 zur Beschlussfassung vorzulegen, die die sozial gerechte Bodennutzung regelt. Mit der Richtlinie soll verbindlich geregelt werden, wie in Anwendung von § 11 Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) zukünftig Kaufbegünstigte/Vorhabensträger verbindlich an den Kosten der städtebaulichen Planung, den Infrastrukturkosten, den Kosten für die Errichtung sozialer Einrichtungen und insbesondere am sozialen Wohnungsbau zu beteiligen sind.

Demnach sind zukünftig regelmäßig:

1. Die Planungskosten durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Hierzu zählen alle zu erhebenden Daten und zu erarbeitenden Unterlagen und Gutachten, die für die Aufstellung und Beurteilung des Bauleitplanes erforderlich sind.

2. Alle öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen, Schutzflächen, Spielflächen) insbesondere kostenlos und unentgeltlich der Stadt abzutreten/ zu übertragen.

**Fortsetzung Beschlussvorschlag**

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Das bereits in anderen Städten praktizierte Modell regelt verbindlich, wie mittels eines Städtebaulicher Vertrages zukünftige kaufbegünstigte/Vorhabensträger verbindlich an den Kosten der städtebaulichen Planung, den Infrastrukturkosten, den Kosten für die Errichtung sozialer Einrichtungen und insbesondere am sozialen Wohnungsbau beteiligt werden.

Ziel ist, dass Investoren die sich in Potsdam engagieren, nicht nur von der guten Marktlage in Potsdam profitieren sondern einen Beitrag für eine lebenswerte Stadt tragen. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Stadt nicht allein auf den Kosten für die soziale Infrastruktur sitzen bleibt. Gleichzeitig kann so ein Beitrag zur Durchmischung der Stadtgebiete und zur Errichtung von preiswerterem Wohnungsbestand erreicht werden.

Das Verfahren ist in anderen Städten erprobt und könnte daher auch kurzfristig in Potsdam zum Tragen kommen.



## **Fortsetzung Beschlussvorschlag:**

3. Die Erschließungskosten zu 100 Prozent zu übernehmen.
4. Die Folgekosten in einer im Rahmen der Richtlinie noch zu definierenden Höhe zu übernehmen.
5. Die Verpflichtung einzugehen, öffentlich geförderte Wohnungen in einer in der Richtlinie noch zu definierenden Anzahl zu errichten, soweit das Gebiet wegen seiner Größe und Eignung hierzu angemessen erscheint. Diese Pflicht kann auch wertgleich in Baulandabtretung abgegolten werden.
6. Die Kosten bzw. Maßnahmen, die nach § 1a BauGB für den Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind, zu übernehmen.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer ist der Stadtverordnetenversammlung zum Zeitpunkt des Verkaufes der kommunalen Liegenschaft bzw. bei der Aufstellung oder Änderung des Bauleitplanes bei bereits in Besitz befindlichen Grundstücken vorzulegen.

Die Aufträge, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen, werden von der Stadt in Auftrag gegeben. Ausnahmen hiervon können in begründeten Fällen mit Zustimmung des für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständigen Ausschusses in Betracht kommen.

gez. M. Schubert  
Fraktionsvorsitzender



öffentlich

**Betreff:**

Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!

**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum 18.10.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadt Potsdam wird künftig Flächen nur noch in eigener Regie entwickeln.

Gez. Saskia Hüneke  
Fraktionsvorsitzende

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann am wirkungsvollsten verfolgt werden, wenn die Stadt Potsdam alle geeigneten Grundstücke in B-Planverfahren selbst entwickelt. Damit kann sichergestellt werden, dass die finanziellen Gewinne aus Grundstücksentwicklungen der Allgemeinheit zu Gute kommen und zur Finanzierung von in der Folge notwendigen Infrastrukturfolgekosten dienen können. Gute Beispiele wie die Stadt Münster zeigen, wie es gemacht werden kann.



öffentlich

**Betreff:**

Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und Golm

**Einreicher:** Fraktion SPD

Erstellungsdatum 18.10.2011

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Potsdam führt nach Vorlage der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Verkehr (STEK V) im 1. Quartal 2012 unter Einbeziehung der Ortsbeiräte einen Planungsworkshop für die Ortsteile Eiche und Golm durch.

Im Rahmen des Planungsworkshops sollen insbesondere die optimale Erschließung des Wohngebietes „Altes Rad“ durch den ÖPNV, die Fragen zur Bewältigung der Pendlerströme zu den verschiedenen Verkehrszeiten und das LKW-Führungskonzept geklärt werden. Grundlage für die Durchführung des Planungsworkshops ist der Verzicht auf weitere Planungen hinsichtlich einer Erschließung Eiches und Golms mit der Straßenbahn (Beschluss zum STEK V).

gez. M. Schubert  
Fraktionsvorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Nach Aussagen der Stadtverwaltung wird in der Fortschreibung des STEK V die Erschließung von Eiche und Golm durch einen Straßenbahnanschluss in Verlängerung der Linie über Charlottenhof hinaus planerisch vorgesehen. Der Planungsworkshop soll die konstruktive Debatte zur Entwicklung alternativer ÖPNV-Lösungen für Eiche/Golm gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sichern.



**Betreff:** öffentlich  
**Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel Haltestelle Schlaatzweg**

bezüglich  
DS Nr.: 11/SVV/0221

Erstellungsdatum	21.07.2011
Eingang 902:	26.07.2011

Einreicher: FB Ordnung und Sicherheit

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
31.08.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die möglichen Querungshilfen wie Fußgängerüberwege (FGÜ), Lichtzeichenanlage (LZA) und eine Mittelinsel für Fußgänger im Bereich der Friedrich-Engels-Straße / Schlaatzweg wurden umfassend und u.a. auch auf ihre technische Realisierbarkeit geprüft. Zur besseren Übersicht werden die ermittelten Ergebnisse dargestellt.

1. Fußgängerüberweg (FGÜ)

Fußgängerüberwege sind grundsätzlich nach den Maßgaben der Verwaltungsvorschriften zu § 26 Straßenverkehrsordnung (StVO) anzuordnen. Sie sind eine Möglichkeit zur Sicherung des Fußgängers beim Überqueren der Fahrbahn, die bei bestimmten **örtlichen** und **verkehrlichen** Voraussetzungen in Betracht kommt.

örtliche Voraussetzungen

Fahrzeugführer müssen den Fußgängerüberweg frühzeitig erkennen können. Zum Beispiel muss die Erkennbarkeit in dieser Örtlichkeit bei 100 m liegen. Die Sichtweite von und auf die Warteflächen eines Fußgängerüberweges liegt bei 50 m. Diese Entfernungen sind Mindestentfernungen. Aufgrund der kurvigen Trassierung der Straße in diesem Bereich kann die geforderte Sichtbarkeit auf den FGÜ nicht gewährleistet werden. Somit sind die Sichtbeziehungen zwischen Fußgänger und Kraftfahrer nicht gegeben.

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt       zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

## Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Fortsetzung der Mitteilung:**

### verkehrliche Voraussetzungen

Fußgängerüberwege sind anordnungsfähig, sofern in einem bestimmten Verhältnis stehende Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehrsstärken erreicht bzw. nicht überschritten werden. Als Maximalwert der Kraftfahrzeugverkehrsstärke gelten hierbei 750 Kfz in der Spitzenstunde. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Friedrich-Engels-Straße von ca. 1200 Kfz/h in der Spitzenstunde scheidet die Anordnung eines FGÜ grundsätzlich aus.

In Folge der fehlenden örtlichen und verkehrlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines FGÜ ist diese Art der Querungshilfe für Fußgänger nicht anordnungsfähig.

## 2. Lichtzeichenanlage (LZA)

### 2.1 Fußgängerlichtzeichenanlage

Die Installation einer Fußgängerlichtzeichenanlage ist prinzipiell möglich. Jedoch sind die finanziellen Mittel in Höhe von ca. 50.000 € weder 2011 im Haushalt eingestellt noch für 2012 bisher geplant.

### 2.2 Knotenpunktsignalisierung

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuerschließung der denkmalgeschützten Hallen auf dem ehemaligen RAW-Gelände sind bereits verkehrsorganisatorische Maßnahmen in der Friedrich-Engels-Straße zwischen Friedhofsgasse und Schlaatzweg vorgesehen. Dabei sieht die Planung einen lichtzeichengeregelten Doppelknotenpunkt vor, welcher in jedem Fall an einer optimalen Stelle eine signaltechnisch geregelte Quermöglichkeit über die Friedrich-Engels-Straße für Fußgänger vorsieht. Da die investiven finanziellen Mittel für die Installation der LZA im Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam nicht zur Verfügung stehen und somit der Ausbau kurzfristig nicht gewährleistet werden kann, soll die Realisierung und teilweise Finanzierung der Maßnahme durch den zukünftigen Investor der denkmalgeschützten Hallen übernommen werden.

Des Weiteren ist auch unter diesem genannten Aspekt auf die Forcierung der Maßnahme zur Umsetzung gegenwärtig verzichtet worden, da durch die Verwaltung eine umfängliche, integrierte, verkehrliche und städtebauliche Konzeption für das „Leipziger Dreieck“ erarbeitet wird. Hintergrund hierfür sind die Verbesserung der Verkehrsqualität, die Reduzierung der städtebaulichen Konflikte und die Verringerung der Umweltbelastungen in diesem Bereich. Konkret gilt es noch zu bestimmen, welche Funktion und Verkehrsqualität die Friedhofsgasse später aufweist.

Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, sind diverse denkbare Varianten für mögliche Verkehrsführungen erarbeitet worden. Hierbei könnte es auch bezüglich der Funktion der Friedhofsgasse im Straßennetz zu erheblichen Änderungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung kommen.

Eine mögliche Fußgänger-LZA wäre unter diesen Umständen evt. wieder zu entfernen.

## 3. Mittelinsel

Alternativ zu einer signalisierten Fußgängerfurt könnte im Einmündungsbereich des Schlaatzweges eine Querungshilfe für Fußgänger in Form einer Mittelinsel baulich errichtet werden. Einer verkehrsrechtlichen Anordnung bedarf es für eine solche bauliche Maßnahme nicht. Um dieses Vorhaben zu realisieren, sind für die notwendigen Planungs-, Material und Arbeitsleistungen ca. 15.000 € notwendig.

Auch dieser finanziellen Aufwand in Höhe von ca. 15.000 € ist weder 2011 im Haushalt eingestellt noch für 2012 bisher geplant.

## 4. Fazit

Die in jedem Fall umzusetzende Quermöglichkeit wird perspektivisch die Knotenpunkt-LZA sein. Nur bleibt derzeit die Frage des Installationszeitpunktes sowie die konkrete Finanzierungsleistung seitens der Stadt offen.

Deshalb wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht, nach noch zu klärender Finanzierung, die bauliche Lösung durch Anlage einer Mittelinsel favorisiert.





## Niederschrift 57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 29.11.2011
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21.00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitzender

Herr Rolf Kutzmutz	DIE LINKE	Leitung der Sitzung
--------------------	-----------	---------------------

#### Ausschussmitglieder

Herr Dr. Klaus-Uwe Gunold	DIE LINKE	nur im öffentlichen Teil der Sitzung
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	
Herr Pete Heuer	SPD	
Herr Volker Klamke	SPD	
Herr Hans-Peter Michalske	SPD	
Herr Peter Lehmann	CDU/ANW	
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Björn Teuteberg	FDP	
Frau Christine Anlauff	Die Andere	nicht anwesend
Herr Wolfhard Kirsch	BürgerBündnis	

#### stellv. Ausschussmitglieder

Herr Wolfgang Cornelius	Vertreter für die Fraktion der FDP
-------------------------	---------------------------------------

#### sachkundige Einwohner

Frau Kerstin Beyer	Behindertenbeirat	
Herr Dr. Timo Jacob	DIE LINKE	
Herr Dirk Kühnemann	Grüne/B90	
Herr Steffen Pfrogner	DIE LINKE	
Herr Norbert Potthast	SPD	entschuldigt
Herr Wolfgang Schütt	CDU/ANW	
Frau Alexandra Wendeler	FDP	
Herr Rudi Wiggert	SPD	
Herr Jan Hanisch	DIE LINKE	
Herr Christian Schirrholtz	Die Andere	

#### Beigeordnete

Herr Matthias Klipp	Beigeordneter
---------------------	---------------

## **Gäste**

Herr Andreas Goetzmann (FB Stadtplanung Bauordnung)  
Herr Norbert Praetzel (FB Grün- und Verkehrsflächen)  
Herr Frerichs (Wirtschaftsförderung)  
Herr Wustrack (Bereich Straßenverkehr)  
Frau Engelbrecht (Bereich Stadterneuerung)  
Herr Dr. Naumann (BI Kirchsteigfeld Drewitz)  
Herr Dr. Ehlers (Dr. Aldinger & Fischer)  
Herr Dr. Emenlauer (ProStadt GmbH)

### Niederschrift:

Herr Detlef Pfefferkorn

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
  
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des  
öffentlichen Teils der Sitzung vom 08.11.2011 / Feststellung der öffentliche/nicht  
öffentlichen Tagesordnung
  
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"
  
- 3.1.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des  
räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung  
Vorlage: 11/SVV/0741  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Bauordnung
  
- 3.1.2 B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"  
Vorlage: 11/SVV/0794  
Fraktion DIE LINKE
  
- 3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße  
Vorlage: 11/SVV/0627

Fraktion DIE LINKE  
SB (ff)

- 3.3 Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße  
Vorlage: 11/SVV/0791  
Fraktion SPD  
SB (ff)
- 3.4 Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen  
Charlottenhof und Park Sanssouci  
Vorlage: 11/SVV/0697  
Fraktion DIE LINKE
- 3.5 Sozial gerechte Bodennutzung  
Vorlage: 11/SVV/0796  
Fraktion SPD
- 3.6 Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!  
Vorlage: 11/SVV/0799  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 3.7 Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und Golm  
Vorlage: 11/SVV/0802  
Fraktion SPD  
auch OBR Eiche
- 3.8 Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel Haltestelle Schlaatzweg  
Vorlage: 11/SVV/0583  
Oberbürgermeister, FB Ordnung und Sicherheit
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 4.1 Information zum Bebauungsplan Nr.1 "Neuer Markt/Plantage" (auf Bitte der  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)  
FB Stadterneuerung und Denkmalpflege
- 4.2 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 27.10.2011  
bis 16.11.2011 sowie Beantwortung von Nachfragen aus der Sitzung vom  
08.11.11  
FB Stadtplanung und Bauordnung

5 Sonstiges

### Nichtöffentlicher Teil

6 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"  
Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf städtischer Grundstücke  
Havelufer/Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße  
Grundstücke: Humboldtstraße 1/2, Humboldtstraße 3, Humboldtstraße 4,  
Humboldtstraße 5/6, Brauerstraße 1, Brauerstraße 2, Brauerstraße 3 und  
Schwertfegerstraße 9  
Vorlage: 11/SVV/0809  
Oberbürgermeister, FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

### **Protokoll:**

#### Öffentlicher Teil

##### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Rolf Kutzmutz.

##### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 08.11.2011 / Feststellung der öffentliche/nicht öffentlichen Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Kutzmutz, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 08.11.2011 gibt es keine Hinweise. Die Niederschrift wird mit **7/0/2** Stimmen bestätigt.

Bezüglich der vorliegenden Tagesordnung liegen folgende Bitten vor:

Herr Pfrogner bittet entsprechend seiner e-mail vom 28.11.11 in die TO die Berichterstattung der Erfüllung der von der Verwaltung einzuleitenden Schritte zur Durchführung einer Einwohnerversammlung durch die Pro Potsdam (Punkt 5 der TO der 56. Sitzung am 8.11.11: Wohnanlage Wollestr./Jutestr.) aufzunehmen.

Herr Goetzmann entschuldigt sich, wegen Erkrankung eines Mitarbeiters keinen aktuellen Stand mitteilen zu können. Dies wird nachgeholt.

Herr Lehmann stellt den Antrag, den öffentlichen Teil bis 21:00 Uhr abzuarbeiten, um ausreichend Zeit für TOP 6 zu haben.  
Diesem Antrag wird mit **8/0/2** zugestimmt.

Frau Hüneke teilt mit, dass der **TOP 3.6 (DS 11/SVV/0799)** zurückgestellt und vertagt wird.

Herr Klipp schlägt vor, den **TOP 4.2 vor TOP 4.1.** zu behandeln. Diesem Vorschlag wird mit **10/0/0** zugestimmt

**zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

**zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**

**zu 3.1.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung Vorlage: 11/SVV/0741**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Bauordnung

Beginnend wird Herrn Dr. Naumann (BI Kirchsteigfeld/Drewitz) Gelegenheit gegeben, mittels Präsentation den Standpunkt der BI zur Walderhaltung darzustellen.

Für den Investor Herrn Dr. Aldinger & Fischer vertritt Herr Dr. Ehlers die Position seines Unternehmens, dass es ohne positives Votum keine Verkehrserschließung geben könne und bittet um Zustimmung zur Vorlage.

Herr Frerichs (Wirtschaftsförderung) stellt klar, dass die Gewerbeansiedlung nicht allein im Investoreninteresse erfolge, sondern vor allem städtisches Interesse ist. Es sei nicht erkennbar, dass die Erschließung aus Mitteln der öffentlichen Hand erfolgen könne.

Mittels Präsentation erläutert und bewertet Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) die 4 Varianten zur Flächenaufteilung und reicht die Pläne hierzu in „lesbarer“ Form aus. Er stellt klar, dass alle Varianten konfliktträchtig sind und die Finanzierung der Erschließung eine gewisse „Schwungmasse“ in Form von Gewerbe/Einzelhandel erfordere. Mit Hinweis auf den städtischen Haushalt könnte die Stadt frühestens 2016 eine Eigenfinanzierung vornehmen, dies auch nur in Konkurrenz zu weiteren prioritären Verkehrsinvestitionen der Stadt.

Herr Kirsch stellt im Hinblick auf den Konflikt Einzelhandel / Umwelt den Änderungsantrag:

„Abweichend von der Vorlage ist Variante 14 zu verfolgen mit der Maßgabe, die Einzelhandelsfläche in Gewerbefläche umzuwandeln sowie die Verkehrserschließung anteilig aus der öffentlichen Hand zu finanzieren.“

Herr Lehmann stellt zur Absicherung der „Anschubmasse“ für die Verkehrserschließung folgenden Änderungsantrag:

„Basierend auf Variante 15 ist in einer Variante 15a der Anteil Einzelhandel auf 3 ha zu erhöhen und der vom Gewerbe auf 2 ha zu reduzieren“

Herr Klipp votiert unter Bezug auf die Tendenz in der Debatte für die Variante 5,

die dem StEK Gewerbe entspricht und sieht die einzige Möglichkeit zur Erschließung in einer neuen Anbindung. Er macht deutlich, dass es hier in erster Linie um die Finanzierung dieser Erschließung gehe und nicht darum, Planungsrecht für den Investor zu schaffen: "Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Planungsrecht." Er empfiehlt, die Vorlage nicht pauschal abzulehnen.

Herr Pfrogner weist noch einmal auf die Berücksichtigung der Bürgerinteressen hin und man möge sich doch mehr Zeit lassen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion stellen Herr Jäkel, Frau Hüneke, Herr Teuteberg, Herr Cornelius, Herr Goetzmann, Herr Gunold, Herr Kutzmutz, Herr Lehmann und Herr Kirsch ihre Positionen zum Konflikt zwischen Gewerbeansiedlung und Umwelt- sowie Klimaschutz dar.

Herr Kutzmutz verweist zum Abschluss der Diskussion darauf, dass die Verwaltung mit der auf Antrag der STVV ausgelösten Vorlage ihre Arbeit geleistet habe und schlägt vor, zuerst über die beiden Änderungsanträge abzustimmen:

#### Abstimmung

Änderungsantrag von Herrn Kirsch(sh. vor): mit Votum **1/9/0** abgelehnt

Änderungsantrag von Herrn Lehmann (sh. vor): mit Votum **1/6/3** abgelehnt

Der Ausschuss verständigt sich einvernehmlich, über die **Punkte zur Festlegung der Planungsziele aus der Vorlagenanlage getrennt abzustimmen:**

#### Abstimmung zu Pkt. 1-3 der Vorlagenanlage:

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ soll in seinem räumlichen Geltungsbereich um die Flächen bis zur Trebbiner Straße entsprechend der in Variante 15 dargestellten Abgrenzung erweitert werden.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele festgelegt:

1. Das Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.
2. Eine östliche Erweiterung der Nahversorgung soll nur auf Basis negativer Ergebnisse einer Risikobewertung der dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht werden.
3. Für die festgesetzten Gewerbegebiete sollen flexiblere Regelungen für Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden.

#### Zustimmung mit **8/0/2**

#### Abstimmung zu Punkt 4.

4. Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Bebauungsplans auf den Erweiterungsflächen ist Variante 15 „Gewerbe und nicht zentrenrelevanter Handel im Süden“.  
Von der Trebbiner Straße aus soll eine neue Erschließungsstraße mit

Kreisverkehr zur südlichen Anbindung der Gewerbegebiete in das Kirchsteigfeld geführt werden.  
Östlich dieser Straße sollen auf einer ca. 35.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche Gewerbegebiete entwickelt werden.  
Im Süden an der Trebbiner Straße soll auf einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden.  
Westlich der Erschließungsstraße soll der Wald erhalten bleiben. Zwischen dem im Bebauungsplan bereits festgesetzten und den zu ergänzenden Gewerbegebieten sowie östlich dieser Ergänzungsflächen soll eine umfangreiche Begrünung erfolgen.

Ablehnung mit 4/6/0

Damit ergibt sich die Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen, der Beschlussvorlage unter Streichung der Ziffer 4 auf Seite 6 zuzustimmen.

**zu 3.1.2 B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**  
**Vorlage: 11/SVV/0794**  
Fraktion DIE LINKE

Der Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Antrag zur Beschlussfassung.

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam möge beschließen:

Vor einer Entscheidung zur Änderung des B-Planes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung Satzungsbeschluss, ist erst abschließend über den Flächennutzungsplan zu entscheiden.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 1  
Enthaltungen: 1

**zu 3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße**  
**Vorlage: 11/SVV/0627**  
Fraktion DIE LINKE  
SB (ff)

Herr Jäkel bringt den Antrag ein.

Bezugnehmend auf den Antrag teilte Herr Praetzel (FB Grün- und Verkehrsflächen) mit, dass die Verwaltung bereits eine verkehrstechnische Untersuchung veranlasst hat und das Ergebnis mitgeteilt wird.

Eine Abstimmung wird nicht für erforderlich gehalten.

**zu 3.3 Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße**

**Vorlage: 11/SVV/0791**

Fraktion SPD

SB (ff)

Herr Heuer bringt den Antrag ein und teilt mit, dass dieser in einen Prüfauftrag umgewandelt wird.

Herr Praetzel (FB Grün- und Verkehrsflächen) erläutert, dass Lärmschutzmaßnahmen in Form einer „Grünwand“ realisierbar wären und sagt die Unterstützung der Anwohner zu. Mit den Bürgern wird hierzu das Gespräch gesucht.

Der durch den Antragsteller geänderte Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Antrag zur Beschlussfassung.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt **zu prüfen, ob** den Anwohnern der Straße „Am Brauhausberg/Obere Templiner Str.“ ~~zu ermöglichen~~ **ermöglicht werden könnte**, den Grünstreifen (ehemalige Straßenbahntrasse) zur eigenverantwortlichen Errichtung und Unterhaltung einer Lärmschutzwand zu nutzen und bei der Schaffung der nötigen Planungsvoraussetzungen zu unterstützen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**zu 3.4      Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen  
Charlottenhof und Park Sanssouci**

**Vorlage: 11/SVV/0697**

Fraktion DIE LINKE

Herr Gunold bringt den Antrag ein.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) trägt die die vorliegende Stellungnahme des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) vor.

Herr Gunold stellt daraufhin den Antrag zurück; die Verwaltung sagt zu, die Stellungnahme als Anlage 2 zum Protokoll zur Verfügung zu stellen.

**zu 3.5      Sozial gerechte Bodennutzung**

**Vorlage: 11/SVV/0796**

Fraktion SPD

Herr Heuer bringt den Antrag ein und bittet das Gremium, diesem zuzustimmen.

Herr Kirsch meint hierzu, dass dieser Antrag lediglich für städtische Grundstücke



Relevanz haben dürfe.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) macht in seiner anschließenden Präsentation deutlich, dass der Antragsteller und die Verwaltung gar nicht so weit voneinander entfernt liegen. Viele der geforderten Maßnahmen sind schon Verwaltungspraxis oder Beschlusslage. Weiterhin: Es gibt keinen sozialen Wohnungsbau ohne öffentliche Förderung und man ist auf der Suche nach „dem Potsdamer Modell“. Der Antrag wird befürwortet, sei aber bis Januar 2012 nicht erfüllbar. Es wird ein Gutachten zu den Kosten der sozialen Infrastruktur beauftragt (Februar/März 2012). Im Mai 2012 erfolgt der Bericht zum Gutachten und die Richtlinie kann zum Dezember 2012 erstellt werden.

Herr Gunold weist darauf hin, dass dieser Antrag mit einem Änderungsantrag bereits im Finanzausschuss behandelt worden ist, dem man sich doch anschließen könne.

Auf Nachfrage von Herrn Pfrogner, ob der Text des genannten Änderungsantrages bekannt sei, musste dies verneint werden.

Herr Heuer befürwortet die Übernahme des Änderungsantrages aus dem Finanzausschuss.

Daraufhin stellt Herr Kirsch den Antrag auf

„Zurückstellung des Antrages, bis der genaue Inhalt des genannten Änderungsantrages bekannt ist.“

Abstimmung: 4/6/0 (Ablehnung).

Herr Heuer bittet den Antrag, in **folgender geänderter Fassung** abzustimmen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Antrag zur Beschlussfassung.

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, eine Richtlinie für die Stadt Potsdam vorzuschlagen und der Stadtverordnetenversammlung bis spätestens **Januar Mai** 2012 zur Beschlussfassung vorzulegen, die die sozial gerechte Bodennutzung regelt. Mit der Richtlinie soll verbindlich geregelt werden, wie in Anwendung von § 11 Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) zukünftig Kaufbegünstigte/Vorhabensträger verbindlich an den Kosten der städtebaulichen Planung, den Infrastrukturkosten, den Kosten für die Errichtung sozialer Einrichtungen und insbesondere am sozialen Wohnungsbau zu beteiligen sind.

Demnach sind zukünftig regelmäßig:

1. Die Planungskosten durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen. Hierzu zählen alle zu erhebenden Daten und zu erarbeitenden Unterlagen und Gutachten, die für die Aufstellung und Beurteilung des Bauleitplanes erforderlich sind.

2. Alle öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen,

Schutzflächen, Spielflächen) insbesondere kostenlos und unentgeltlich der Stadt abzutreten/ zu übertragen.

3. Die Erschließungskosten zu 100 Prozent zu übernehmen.

~~4. Die Folgekosten in einer im Rahmen der Richtlinie noch zu definierenden Höhe zu übernehmen.~~

~~5. Die Verpflichtung einzugehen, öffentlich geförderte Wohnungen in einer in der Richtlinie noch zu definierenden Anzahl zu errichten, soweit das Gebiet wegen seiner Größe und Eignung hierzu angemessen erscheint. Diese Pflicht kann auch wertgleich in Baulandabtretung abgegolten werden.~~

4.6. Die Kosten bzw. Maßnahmen, die nach § 1a BauGB für den Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind, zu übernehmen.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer ist der Stadtverordnetenversammlung zum Zeitpunkt des Verkaufes der kommunalen Liegenschaft bzw. bei der Aufstellung oder Änderung des Bauleitplanes bei bereits in Besitz befindlichen Grundstücken vorzulegen.

Die Aufträge, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen, werden von der Stadt in Auftrag gegeben. Ausnahmen hiervon können in begründeten Fällen mit Zustimmung des für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständigen Ausschusses in Betracht kommen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen:3

Enthaltungen: 0

**zu 3.6      Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!**

**Vorlage: 11/SVV/0799**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Antrag wird auf die nächste Sitzung zurück gestellt (sh. Verständigung zur Tagesordnung)

**zu 3.7      Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und Golm**

**Vorlage: 11/SVV/0802**

Fraktion SPD

auch OBR Eiche

Herr Jäkel bringt den Antrag ein und informiert über die Empfehlungen des Ortsbeirates .

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) weist darauf hin, dass der Inhalt des Antrages einen Teilaspekt des Stadtentwicklungskonzeptes (StEK) Verkehr darstellt und der Antrag erst nach Vorlage dessen diskutiert werden könne.

Auf die Nachfrage von Herrn Heuer, wann dies denn geschehe, antwortet Herr Goetzmann, dass dies im Januar 2012 der Fall sein wird. Weiter macht Herr

Goetzmann deutlich, dass es ein Widerspruch ist, dass dieser Antrag etwas voraussetzt, was Inhalt des StEK Verkehr ist.

Herr Teuteberg stellt daraufhin den Geschäftsordnungsantrag, diesen Antrag zurückzustellen bis das StEK Verkehr vorliegt.

Abstimmung des Geschäftsordnungsantrages: 10/0/0

Damit wird der Antrag bis zum Vorliegen des StEK Verkehr zurückgestellt.

**zu 3.8 Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel Haltestelle Schlaatzweg  
Vorlage: 11/SVV/0583  
Oberbürgermeister, FB Ordnung und Sicherheit**

Herr Wustrack (FB Ordnung und Sicherheit) informiert über das Prüfergebnis und empfiehlt den Einbau einer Fußgänger-Mittelinsel.

Redebedarf besteht nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

**zu 4 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 4.2 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 27.10.2011 bis 16.11.2011 sowie Beantwortung von Nachfragen aus der Sitzung vom 08.11.11  
FB Stadtplanung und Bauordnung**

Dieser TOP wird entsprechend des Vorschlages von Herrn Klipp vorgezogen:

Aus der Liste vom 27.10.2011 bis 16.11.2011 wird zu folgenden Vorhaben um Information in der nächsten Sitzung gebeten:

3976 Errichtung eines Mehrfamilienhauses – 8 WE, Schillerplatz 6  
3952 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Beethovenstr. 29

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) stellt die in der vergangenen Sitzung nachgefragten Vorhaben vor.

**Information zum Bebauungsplan Nr.1 "Neuer Markt/Plantage" (auf Bitte der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)**

**zu 4.1**

FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Frau Engelbrecht (Bereich Stadterneuerung) stellt den B-Plan vor und weist in Ihrer Präsentation auf die unterschiedlichen Grundstückseigentümer hin.

Frau Hüneke verweist auf die Traufhöhen und erwartet Abwägungsvorschläge. Weiterhin erfragt sie den Beteiligungsstand und schlägt die reguläre Fortsetzung des B-Planverfahrens vor, was auch durch Frau Engelbrecht bestätigt wird.

Herr Pfrogner verweist nochmals auf den Gestaltungsrat und plädiert für einen offenen Wettbewerb.

Herr Klipp erläutert anschließend, dass hier eine gänzlich andere Situation als in der Potsdamer Mitte vorliegt: Das Grundstück des Brockeschen Palais befindet sich in privater Hand und der Investor lehnt einen Wettbewerb ab. Darüber hinaus liegen Bauvorbescheide vor.

Der Ausschussvorsitzende macht aufmerksam, dass die hierzu vorliegenden unterschiedlichen Positionen nicht abschließend in diesem Gremium diskutiert werden können.

Herr Goetzmann stellt eine Vorlage zur Abwägung für die Stadtverordnetenversammlung im März 2012 in Aussicht.

**zu 5      Sonstiges**

keine



## Niederschrift

### 57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 29.11.2011
<b>Sitzungsbeginn:</b>	21:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22.00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### Anwesend sind:

##### Ausschussvorsitzender

Herr Rolf Kutzmutz	DIE LINKE	Leitung der Sitzung
--------------------	-----------	---------------------

##### Ausschussmitglieder

Herr Dr. Klaus-Uwe Gunold	DIE LINKE	nur im öffentlichen Teil der Sitzung
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	
Herr Pete Heuer	SPD	
Herr Volker Klamke	SPD	
Herr Hans-Peter Michalske	SPD	
Herr Peter Lehmann	CDU/ANW	
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Björn Teuteberg	FDP	
Frau Christine Anlauff	Die Andere	nicht anwesend
Herr Wolfhard Kirsch	BürgerBündnis	

##### stellv. Ausschussmitglieder

Herr Wolfgang Cornelius	Vertreter für die Fraktion der FDP
-------------------------	---------------------------------------

##### sachkundige Einwohner

Frau Kerstin Beyer	Behindertenbeirat	
Herr Dr. Timo Jacob	DIE LINKE	
Herr Dirk Kühnemann	Grüne/B90	
Herr Steffen Pfrogner	DIE LINKE	
Herr Norbert Potthast	SPD	entschuldigt
Herr Wolfgang Schütt	CDU/ANW	
Frau Alexandra Wendeler	FDP	
Herr Rudi Wiggert	SPD	
Herr Jan Hanisch	DIE LINKE	
Herr Christian Schirrholtz	Die Andere	

##### Beigeordnete

Herr Matthias Klipp	Beigeordneter
---------------------	---------------

## **Gäste**

Herr Andreas Goetzmann (FB Stadtplanung Bauordnung)  
Herr Norbert Praetzel (FB Grün- und Verkehrsflächen)  
Herr Frerichs (Wirtschaftsförderung)  
Herr Wustrack (Bereich Straßenverkehr)  
Frau Engelbrecht (Bereich Stadterneuerung)  
Herr Dr. Naumann (BI Kirchsteigfeld Drewitz)  
Herr Dr. Ehlers (Dr. Aldinger & Fischer)  
Herr Dr. Emenlauer (ProStadt GmbH)

### Niederschrift:

Herr Detlef Pfefferkorn

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
  
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des  
öffentlichen Teils der Sitzung vom 08.11.2011 / Feststellung der öffentliche/nicht  
öffentlichen Tagesordnung
  
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"
  
- 3.1.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des  
räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung  
Vorlage: 11/SVV/0741  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Bauordnung
  
- 3.1.2 B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"  
Vorlage: 11/SVV/0794  
Fraktion DIE LINKE
  
- 3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße  
Vorlage: 11/SVV/0627

Fraktion DIE LINKE  
SB (ff)

- 3.3 Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße  
Vorlage: 11/SVV/0791  
Fraktion SPD  
SB (ff)
- 3.4 Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen  
Charlottenhof und Park Sanssouci  
Vorlage: 11/SVV/0697  
Fraktion DIE LINKE
- 3.5 Sozial gerechte Bodennutzung  
Vorlage: 11/SVV/0796  
Fraktion SPD
- 3.6 Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!  
Vorlage: 11/SVV/0799  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 3.7 Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und Golm  
Vorlage: 11/SVV/0802  
Fraktion SPD  
auch OBR Eiche
- 3.8 Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel Haltestelle Schlaatzweg  
Vorlage: 11/SVV/0583  
Oberbürgermeister, FB Ordnung und Sicherheit
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 4.1 Information zum Bebauungsplan Nr.1 "Neuer Markt/Plantage" (auf Bitte der  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)  
FB Stadterneuerung und Denkmalpflege
- 4.2 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 27.10.2011  
bis 16.11.2011 sowie Beantwortung von Nachfragen aus der Sitzung vom  
08.11.11  
FB Stadtplanung und Bauordnung

5 Sonstiges

### Nichtöffentlicher Teil

6 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"  
Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf städtischer Grundstücke  
Havelufer/Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße  
Grundstücke: Humboldtstraße 1/2, Humboldtstraße 3, Humboldtstraße 4,  
Humboldtstraße 5/6, Brauerstraße 1, Brauerstraße 2, Brauerstraße 3 und  
Schwertfegerstraße 9  
Vorlage: 11/SVV/0809  
Oberbürgermeister, FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

### Protokoll:

#### Öffentlicher Teil

##### zu 1 **Eröffnung der Sitzung**

Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Rolf Kutzmutz.

##### zu 2 **Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 08.11.2011 / Feststellung der öffentliche/nicht öffentlichen Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Kutzmutz, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 08.11.2011 gibt es keine Hinweise. Die Niederschrift wird mit **7/0/2** Stimmen bestätigt.

Bezüglich der vorliegenden Tagesordnung liegen folgende Bitten vor:

Herr Pfrogner bittet entsprechend seiner e-mail vom 28.11.11 in die TO die Berichterstattung der Erfüllung der von der Verwaltung einzuleitenden Schritte zur Durchführung einer Einwohnerversammlung durch die Pro Potsdam (Punkt 5 der TO der 56. Sitzung am 8.11.11: Wohnanlage Wollestr./Jutestr.) aufzunehmen.

Herr Goetzmann entschuldigt sich, wegen Erkrankung eines Mitarbeiters keinen aktuellen Stand mitteilen zu können. Dies wird nachgeholt.

Herr Lehmann stellt den Antrag, den öffentlichen Teil bis 21:00 Uhr abzarbeiten, um ausreichend Zeit für TOP 6 zu haben.  
Diesem Antrag wird mit **8/0/2** zugestimmt.



Frau Hüneke teilt mit, dass der **TOP 3.6 (DS 11/SVV/0799)** zurückgestellt und vertagt wird.

Herr Klipp schlägt vor, den **TOP 4.2 vor TOP 4.1.** zu behandeln. Diesem Vorschlag wird mit **10/0/0** zugestimmt

**zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

**zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**

**zu 3.1.1 Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung  
Vorlage: 11/SVV/0741**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Bauordnung

Beginnend wird Herrn Dr. Naumann (BI Kirchsteigfeld/Drewitz) Gelegenheit gegeben, mittels Präsentation den Standpunkt der BI zur Walderhaltung darzustellen.

Für den Investor Herrn Dr. Aldinger & Fischer vertritt Herr Dr. Ehlers die Position seines Unternehmens, dass es ohne positives Votum keine Verkehrserschließung geben könne und bittet um Zustimmung zur Vorlage.

Herr Frerichs (Wirtschaftsförderung) stellt klar, dass die Gewerbeansiedlung nicht allein im Investoreninteresse erfolge, sondern vor allem städtisches Interesse ist. Es sei nicht erkennbar, dass die Erschließung aus Mitteln der öffentlichen Hand erfolgen könne.

Mittels Präsentation erläutert und bewertet Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) die 4 Varianten zur Flächenaufteilung und reicht die Pläne hierzu in „lesbarer“ Form aus. Er stellt klar, dass alle Varianten konfliktträchtig sind und die Finanzierung der Erschließung eine gewisse „Schwungmasse“ in Form von Gewerbe/Einzelhandel erfordere. Mit Hinweis auf den städtischen Haushalt könnte die Stadt frühestens 2016 eine Eigenfinanzierung vornehmen, dies auch nur in Konkurrenz zu weiteren prioritären Verkehrsinvestitionen der Stadt.

Herr Kirsch stellt im Hinblick auf den Konflikt Einzelhandel / Umwelt den Änderungsantrag:

„Abweichend von der Vorlage ist Variante 14 zu verfolgen mit der Maßgabe, die Einzelhandelsfläche in Gewerbefläche umzuwandeln sowie die Verkehrserschließung anteilig aus der öffentlichen Hand zu finanzieren.“

Herr Lehmann stellt zur Absicherung der „Anschubmasse“ für die Verkehrserschließung folgenden Änderungsantrag:

„Basierend auf Variante 15 ist in einer Variante 15a der Anteil Einzelhandel auf 3 ha zu erhöhen und der vom Gewerbe auf 2 ha zu reduzieren“

Herr Klipp votiert unter Bezug auf die Tendenz in der Debatte für die Variante 5,

die dem StEK Gewerbe entspricht und sieht die einzige Möglichkeit zur Erschließung in einer neuen Anbindung. Er macht deutlich, dass es hier in erster Linie um die Finanzierung dieser Erschließung gehe und nicht darum, Planungsrecht für den Investor zu schaffen: "Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Planungsrecht." Er empfiehlt, die Vorlage nicht pauschal abzulehnen.

Herr Pfrogner weist noch einmal auf die Berücksichtigung der Bürgerinteressen hin und man möge sich doch mehr Zeit lassen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion stellen Herr Jäkel, Frau Hüneke, Herr Teuteberg, Herr Cornelius, Herr Goetzmann, Herr Gunold, Herr Kutzmutz, Herr Lehmann und Herr Kirsch ihre Positionen zum Konflikt zwischen Gewerbeansiedlung und Umwelt- sowie Klimaschutz dar.

Herr Kutzmutz verweist zum Abschluss der Diskussion darauf, dass die Verwaltung mit der auf Antrag der STVV ausgelösten Vorlage ihre Arbeit geleistet habe und schlägt vor, zuerst über die beiden Änderungsanträge abzustimmen:

#### Abstimmung

Änderungsantrag von Herrn Kirsch(sh. vor): mit Votum **1/9/0** abgelehnt

Änderungsantrag von Herrn Lehmann (sh. vor): mit Votum **1/6/3** abgelehnt

Der Ausschuss verständigt sich einvernehmlich, über die **Punkte zur Festlegung der Planungsziele aus der Vorlagenanlage getrennt abzustimmen:**

#### Abstimmung zu Pkt. 1-3 der Vorlagenanlage:

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ soll in seinem räumlichen Geltungsbereich um die Flächen bis zur Trebbiner Straße entsprechend der in Variante 15 dargestellten Abgrenzung erweitert werden.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele festgelegt:

1. Das Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.
2. Eine östliche Erweiterung der Nahversorgung soll nur auf Basis negativer Ergebnisse einer Risikobewertung der dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht werden.
3. Für die festgesetzten Gewerbegebiete sollen flexiblere Regelungen für Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden.

#### Zustimmung mit **8/0/2**

#### Abstimmung zu Punkt 4.

4. Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Bebauungsplans auf den Erweiterungsflächen ist Variante 15 „Gewerbe und nicht zentrenrelevanter Handel im Süden“.  
Von der Trebbiner Straße aus soll eine neue Erschließungsstraße mit

Kreisverkehr zur südlichen Anbindung der Gewerbegebiete in das Kirchsteigfeld geführt werden.  
Östlich dieser Straße sollen auf einer ca. 35.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche Gewerbegebiete entwickelt werden.  
Im Süden an der Trebbiner Straße soll auf einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden.  
Westlich der Erschließungsstraße soll der Wald erhalten bleiben. Zwischen dem im Bebauungsplan bereits festgesetzten und den zu ergänzenden Gewerbegebieten sowie östlich dieser Ergänzungsflächen soll eine umfangreiche Begrünung erfolgen.

Ablehnung mit 4/6/0

Damit ergibt sich die Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen, der Beschlussvorlage unter Streichung der Ziffer 4 auf Seite 6 zuzustimmen.

**zu 3.1.2 B-Plan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**  
**Vorlage: 11/SVV/0794**  
Fraktion DIE LINKE

Der Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Antrag zur Beschlussfassung.

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam möge beschließen:

Vor einer Entscheidung zur Änderung des B-Planes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung Satzungsbeschluss, ist erst abschließend über den Flächennutzungsplan zu entscheiden.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 1  
Enthaltungen: 1

**zu 3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Unterführung Berliner Straße**  
**Vorlage: 11/SVV/0627**  
Fraktion DIE LINKE  
SB (ff)

Herr Jäkel bringt den Antrag ein.

Bezugnehmend auf den Antrag teilte Herr Praetzel (FB Grün- und Verkehrsflächen) mit, dass die Verwaltung bereits eine verkehrstechnische Untersuchung veranlasst hat und das Ergebnis mitgeteilt wird.

Eine Abstimmung wird nicht für erforderlich gehalten.

**zu 3.3 Lärmschutzmauer Brauhausberg/ Templiner Straße**

**Vorlage: 11/SVV/0791**

Fraktion SPD

SB (ff)

Herr Heuer bringt den Antrag ein und teilt mit, dass dieser in einen Prüfauftrag umgewandelt wird.

Herr Praetzel (FB Grün- und Verkehrsflächen) erläutert, dass Lärmschutzmaßnahmen in Form einer „Grünwand“ realisierbar wären und sagt die Unterstützung der Anwohner zu. Mit den Bürgern wird hierzu das Gespräch gesucht.

Der durch den Antragsteller geänderte Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Antrag zur Beschlussfassung.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt **zu prüfen, ob** den Anwohnern der Straße „Am Brauhausberg/Obere Templiner Str.“ ~~zu ermöglichen~~ **ermöglicht werden könnte**, den Grünstreifen (ehemalige Straßenbahntrasse) zur eigenverantwortlichen Errichtung und Unterhaltung einer Lärmschutzwand zu nutzen und bei der Schaffung der nötigen Planungsvoraussetzungen zu unterstützen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**zu 3.4      Zusätzlicher Halt aller Züge des Regionalverkehrs auf den Bahnhöfen  
Charlottenhof und Park Sanssouci**

**Vorlage: 11/SVV/0697**

Fraktion DIE LINKE

Herr Gunold bringt den Antrag ein.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) trägt die die vorliegende Stellungnahme des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) vor.

Herr Gunold stellt daraufhin den Antrag zurück; die Verwaltung sagt zu, die Stellungnahme als Anlage 2 zum Protokoll zur Verfügung zu stellen.

**zu 3.5      Sozial gerechte Bodennutzung**

**Vorlage: 11/SVV/0796**

Fraktion SPD

Herr Heuer bringt den Antrag ein und bittet das Gremium, diesem zuzustimmen.

Herr Kirsch meint hierzu, dass dieser Antrag lediglich für städtische Grundstücke

Relevanz haben dürfe.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) macht in seiner anschließenden Präsentation deutlich, dass der Antragsteller und die Verwaltung gar nicht so weit voneinander entfernt liegen. Viele der geforderten Maßnahmen sind schon Verwaltungspraxis oder Beschlusslage. Weiterhin: Es gibt keinen sozialen Wohnungsbau ohne öffentliche Förderung und man ist auf der Suche nach „dem Potsdamer Modell“. Der Antrag wird befürwortet, sei aber bis Januar 2012 nicht erfüllbar. Es wird ein Gutachten zu den Kosten der sozialen Infrastruktur beauftragt (Februar/März 2012). Im Mai 2012 erfolgt der Bericht zum Gutachten und die Richtlinie kann zum Dezember 2012 erstellt werden.

Herr Gunold weist darauf hin, dass dieser Antrag mit einem Änderungsantrag bereits im Finanzausschuss behandelt worden ist, dem man sich doch anschließen könne.

Auf Nachfrage von Herrn Pfrogner, ob der Text des genannten Änderungsantrages bekannt sei, musste dies verneint werden.

Herr Heuer befürwortet die Übernahme des Änderungsantrages aus dem Finanzausschuss.

Daraufhin stellt Herr Kirsch den Antrag auf

„Zurückstellung des Antrages, bis der genaue Inhalt des genannten Änderungsantrages bekannt ist.“

Abstimmung: 4/6/0 (Ablehnung).

Herr Heuer bittet den Antrag, in **folgender geänderter Fassung** abzustimmen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Antrag zur Beschlussfassung.

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, eine Richtlinie für die Stadt Potsdam vorzuschlagen und der Stadtverordnetenversammlung bis spätestens **Januar Mai** 2012 zur Beschlussfassung vorzulegen, die die sozial gerechte Bodennutzung regelt. Mit der Richtlinie soll verbindlich geregelt werden, wie in Anwendung von § 11 Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) zukünftig Kaufbegünstigte/Vorhabensträger verbindlich an den Kosten der städtebaulichen Planung, den Infrastrukturkosten, den Kosten für die Errichtung sozialer Einrichtungen und insbesondere am sozialen Wohnungsbau zu beteiligen sind.

Demnach sind zukünftig regelmäßig:

1. Die Planungskosten durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen. Hierzu zählen alle zu erhebenden Daten und zu erarbeitenden Unterlagen und Gutachten, die für die Aufstellung und Beurteilung des Bauleitplanes erforderlich sind.

2. Alle öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen,

Schutzflächen, Spielflächen) insbesondere kostenlos und unentgeltlich der Stadt abzutreten/ zu übertragen.

3. Die Erschließungskosten zu 100 Prozent zu übernehmen.

~~4. Die Folgekosten in einer im Rahmen der Richtlinie noch zu definierenden Höhe zu übernehmen.~~

~~5. Die Verpflichtung einzugehen, öffentlich geförderte Wohnungen in einer in der Richtlinie noch zu definierenden Anzahl zu errichten, soweit das Gebiet wegen seiner Größe und Eignung hierzu angemessen erscheint. Diese Pflicht kann auch wertgleich in Baulandabtretung abgegolten werden.~~

4.6. Die Kosten bzw. Maßnahmen, die nach § 1a BauGB für den Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind, zu übernehmen.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer ist der Stadtverordnetenversammlung zum Zeitpunkt des Verkaufes der kommunalen Liegenschaft bzw. bei der Aufstellung oder Änderung des Bauleitplanes bei bereits in Besitz befindlichen Grundstücken vorzulegen.

Die Aufträge, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen, werden von der Stadt in Auftrag gegeben. Ausnahmen hiervon können in begründeten Fällen mit Zustimmung des für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständigen Ausschusses in Betracht kommen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen:3

Enthaltungen: 0

**zu 3.6 Potsdam entwickelt Grundstücke selbst!**

**Vorlage: 11/SVV/0799**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Antrag wird auf die nächste Sitzung zurück gestellt (sh. Verständigung zur Tagesordnung)

**zu 3.7 Planungsworkshop Verkehrssituation in Eiche und Golm**

**Vorlage: 11/SVV/0802**

Fraktion SPD

auch OBR Eiche

Herr Jäkel bringt den Antrag ein und informiert über die Empfehlungen des Ortsbeirates .

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) weist darauf hin, dass der Inhalt des Antrages einen Teilaspekt des Stadtentwicklungskonzeptes (StEK) Verkehr darstellt und der Antrag erst nach Vorlage dessen diskutiert werden könne.

Auf die Nachfrage von Herrn Heuer, wann dies denn geschehe, antwortet Herr Goetzmann, dass dies im Januar 2012 der Fall sein wird. Weiter macht Herr

Goetzmann deutlich, dass es ein Widerspruch ist, dass dieser Antrag etwas voraussetzt, was Inhalt des StEK Verkehr ist.

Herr Teuteberg stellt daraufhin den Geschäftsordnungsantrag, diesen Antrag zurückzustellen bis das StEK Verkehr vorliegt.

Abstimmung des Geschäftsordnungsantrages: 10/0/0

Damit wird der Antrag bis zum Vorliegen des StEK Verkehr zurückgestellt.

**zu 3.8 Prüfung eines Zebrastreifens oder Fußgängerampel Haltestelle Schlaatzweg  
Vorlage: 11/SVV/0583  
Oberbürgermeister, FB Ordnung und Sicherheit**

Herr Wustrack (FB Ordnung und Sicherheit) informiert über das Prüfergebnis und empfiehlt den Einbau einer Fußgänger-Mittelinsel.

Redebedarf besteht nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

**zu 4 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 4.2 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom  
27.10.2011 bis 16.11.2011 sowie Beantwortung von Nachfragen aus der  
Sitzung vom 08.11.11  
FB Stadtplanung und Bauordnung**

Dieser TOP wird entsprechend des Vorschlages von Herrn Klipp vorgezogen:

Aus der Liste vom 27.10.2011 bis 16.11.2011 wird zu folgenden Vorhaben um Information in der nächsten Sitzung gebeten:

3976 Errichtung eines Mehrfamilienhauses – 8 WE, Schillerplatz 6  
3952 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Beethovenstr. 29

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauordnung) stellt die in der vergangenen Sitzung nachgefragten Vorhaben vor.

**Information zum Bebauungsplan Nr.1 "Neuer Markt/Plantage" (auf Bitte der  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)**

**zu 4.1**

FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Frau Engelbrecht (Bereich Stadterneuerung) stellt den B-Plan vor und weist in Ihrer Präsentation auf die unterschiedlichen Grundstückseigentümer hin.

Frau Hüneke verweist auf die Traufhöhen und erwartet Abwägungsvorschläge. Weiterhin erfragt sie den Beteiligungsstand und schlägt die reguläre Fortsetzung des B-Planverfahrens vor, was auch durch Frau Engelbrecht bestätigt wird.

Herr Pfrogner verweist nochmals auf den Gestaltungsrat und plädiert für einen offenen Wettbewerb.

Herr Klipp erläutert anschließend, dass hier eine gänzlich andere Situation als in der Potsdamer Mitte vorliegt: Das Grundstück des Brockeschen Palais befindet sich in privater Hand und der Investor lehnt einen Wettbewerb ab. Darüber hinaus liegen Bauvorbescheide vor.

Der Ausschussvorsitzende macht aufmerksam, dass die hierzu vorliegenden unterschiedlichen Positionen nicht abschließend in diesem Gremium diskutiert werden können.

Herr Goetzmann stellt eine Vorlage zur Abwägung für die Stadtverordnetenversammlung im März 2012 in Aussicht.

**zu 5 Sonstiges**

keine

**Nichtöffentlicher Teil**

**zu 6 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"  
Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf städtischer Grundstücke  
Havelufer/Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße  
Grundstücke: Humboldtstraße 1/2, Humboldtstraße 3, Humboldtstraße 4,  
Humboldtstraße 5/6, Brauerstraße 1, Brauerstraße 2, Brauerstraße 3 und  
Schwertfegerstraße 9  
Vorlage: 11/SVV/0809  
Oberbürgermeister, FB Stadterneuerung und Denkmalpflege**

Herr Klipp bringt die Vorlage ein.

Frau Hüneke stellt den gemeinsam mit der FDP formulierten Änderungsantrag zur Neuausschreibung des Grundstückes Humboldtstraße 1 /2 vor.

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Grundstücke Humboldtstraße 1 und 2 erneut auszuschreiben. Für die Rahmenbedingungen sollen der Sanierungsträger und GB 4 gemeinsam mit dem Gestaltungsrat und je einem Fraktionsvertreter einen Entwurf erarbeiten, der der Stadtverordnetenversammlung im März 2012 zum Beschluss vorzulegen ist. Dabei sind die Erkenntnisse aus dem ersten Verfahren anzuwenden.“

Herr Teuteberg verlangt hierzu eine namentliche Abstimmung, in der der Änderungsantrag mit Votum 3/6/0 abgelehnt wurde (vgl. Anlage 1).

Herr Heuer nimmt Bezug auf den Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion und betont die Notwendigkeit, die Nutzungskonzepte vertraglich zu



sichern.

Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion:

„Nutzungskonzepte sichern“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die von den Bietern im Verfahren angegebenen Nutzungskonzepte sind bei der Vertragsgestaltung angemessen zu verankern.

Insbesondere ist vertraglich zu sichern:

- dass bei Abweichung der gewerblichen Nutzung – einschließlich der im Verfahren zugesicherten Art der Nutzung – von mehr als 30 % der jeweils in den Angeboten zur gewerblichen Nutzung dargestellten Flächen innerhalb von fünf Jahren nach erstmaligem Nutzungsbeginn Vertragsstrafen in Form von Nachzahlungen in Höhe von 10 % des Angebotspreises unverzüglich fällig gestellt werden,
- dass die entsprechenden Nutzungsverträge, gegebenenfalls einschließlich von Folgeverträgen, hinsichtlich Nutzungsfläche, Nutzungsart und Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes von fünf Jahren durch die Erwerber und möglicher späterer Erwerber bei Weiterverkauf gegenüber der Stadt Potsdam nachzuweisen sind. Eine Nutzung als „Ärztelhaus“ – also medizinische und medizin-technische Einrichtungen – gelten als im o.g. Sinne gewerbliche Nutzung.“

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag der SPD-Fraktion mit dem Ergebnis 8/0/1 zu.

Herr Jäkel beantragt die gesonderte Abstimmung zu Punkt 1 der Vorlage.

Die anwesenden Ausschussmitglieder stimmen mit 3/6/0 gegen diesen Antrag.

Abschließend wird über die wie folgt geänderte Gesamtvorlage abgestimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf der städtischen Grundstücke Havelufer/Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße/Schloßstraße werden die nachfolgend genannten, in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Grundstücke wie folgt verkauft :

1. das Grundstück Humboldtstraße 1/2, Flur 6, Flurstück 610 mit einer Größe von 2.289 m<sup>2</sup> zum Preis von 1.505.950,00 € an die Kondor Wessels Holding GmbH,
2. das Grundstück Humboldtstraße 3, Flur 6, Flurstück 611 mit einer Größe von 936 m<sup>2</sup> zum Preis von 559.520,00 € an die Kondor Wessels Holding GmbH,
3. das Grundstück Humboldtstraße 4, Flur 6, Flurstück 612 mit einer Größe von 955 m<sup>2</sup> zum Preis von 534.520,00 € an die Prinz von Preußen Grundbesitz AG,
4. das Grundstück Humboldtstraße 5/6, Flur 6, Flurstück 613 mit einer Größe von 3.448 m<sup>2</sup> zum Preis von 1.414.280,00 € an die Barberini GmbH,
5. das Grundstück Brauerstraße 1 Flur 6, Flurstücke 614 und 615 mit einer Größe von 727 m<sup>2</sup> zum Preis von 705.950,00 € an die Planungs- und

- Baugemeinschaft GbR für den Bieter Bürgerstadt AG,
6. das Grundstück Brauerstraße 2, Flur 6, Flurstück 616 mit einer Größe von 679 m<sup>2</sup> zum Preis von 340.950,00 € an die Lebach Berlin GmbH Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft und S.L.A.M. UG.,
  7. das Grundstück Brauerstraße 3, Flur 6, Flurstück 617 mit einer Größe von 696 m<sup>2</sup> zum Preis von 371.350,00 € an die Objektgemeinschaft für den Bieter Complan Kommunalberatung GmbH,
  8. das Grundstück Schwertfegerstraße 9, Flur 6, Flurstücke 440/4, 439/3, 647 und 650 mit einer Gesamtgröße von 471 m<sup>2</sup> zum Preis von 532.520,00 € an die Objektgemeinschaft für den Bieter Bürgerstadt AG.

**Die von den Bietern im Verfahren angegebenen Nutzungskonzepte sind bei der Vertragsgestaltung angemessen zu verankern.**

**Insbesondere ist vertraglich zu sichern:**

- **dass bei Abweichung der gewerblichen Nutzung – einschließlich der im Verfahren zugesicherten Art der Nutzung – von mehr als 30 % der jeweils in den Angeboten zur gewerblichen Nutzung dargestellten Flächen innerhalb von fünf Jahren nach erstmaligem Nutzungsbeginn Vertragsstrafen in Form von Nachzahlungen in Höhe von 10 % des Angebotspreises unverzüglich fällig gestellt werden,**
- **dass die entsprechenden Nutzungsverträge, gegebenenfalls einschließlich von Folgeverträgen, hinsichtlich Nutzungsfläche, Nutzungsart und Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes von fünf Jahren durch die Erwerber und möglicher späterer Erwerber bei Weiterverkauf gegenüber der Stadt Potsdam nachzuweisen sind. Eine Nutzung als „Ärztehaus“ – also medizinische und medizintechnische Einrichtungen – gelten als im o.g. Sinne gewerbliche Nutzung.“**

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 2

Enthaltung: 1

Herr Teuteberg richtet an den Protokollanten die Bitte, seine kritische Hinterfragung zum gewählten Verfahren bezüglich der Interpolation des Kaufpreises in das Protokoll mit aufzunehmen.

Herr Dr. Emenlauer, von der Verfahrensbetreuerin ProStadt GmbH, stellt klar, dass die zur Punkteberechnung für das Kaufpreisgebot angewandte Interpolation unter Vernachlässigung des mit 0 Punkten bewerteten niedrigsten Angebots ausschreibungskonform, sachgerecht und zielführend ist. Nur so konnte gewährleistet werden, dass der tatsächliche Unterschied der Kaufpreisgebote bewertet wird.



## Niederschrift

### 57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 29.11.2011
<b>Sitzungsbeginn:</b>	21:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22.00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### Anwesend sind:

##### Ausschussvorsitzender

Herr Rolf Kutzmutz                                      DIE LINKE                                      Leitung der Sitzung

##### Ausschussmitglieder

Herr Ralf Jäkel                                      DIE LINKE  
Herr Pete Heuer                                      SPD  
Herr Volker Klamke                                      SPD  
Herr Hans-Peter Michalske                                      SPD  
Herr Peter Lehmann                                      CDU/ANW  
Frau Saskia Hüneke                                      Bündnis 90/Die Grünen  
Herr Björn Teuteberg                                      FDP  
Frau Christine Anlauff                                      Die Andere                                      nicht anwesend  
Herr Wolfhard Kirsch                                      BürgerBündnis

##### stellv. Ausschussmitglieder

Herr Wolfgang Cornelius                                      Vertreter für die Fraktion der  
FDP

##### sachkundige Einwohner

Frau Kerstin Beyer                                      Behindertenbeirat  
Herr Dr. Timo Jacob                                      DIE LINKE  
Herr Dirk Kühnemann                                      Grüne/B90  
Herr Steffen Pfrogner                                      DIE LINKE  
Herr Norbert Potthast                                      SPD                                      entschuldigt  
Herr Wolfgang Schütt                                      CDU/ANW  
Frau Alexandra Wendeler                                      FDP  
Herr Rudi Wiggert                                      SPD  
Herr Jan Hanisch                                      DIE LINKE  
Herr Christian Schirrholtz                                      Die Andere

##### Beigeordnete

Herr Matthias Klipp                                      Beigeordneter

##### Gäste

Frau Engelbrecht (Bereich Stadterneuerung)  
Herr Dr. Emenlauer (ProStadt GmbH)

Niederschrift:

Herr Detlef Pfefferkorn

## **Nichtöffentlicher Teil**

**zu 6 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"**  
**Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf städtischer Grundstücke**  
**Havelufer/Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße**  
**Grundstücke: Humboldtstraße 1/2, Humboldtstraße 3, Humboldtstraße 4,**  
**Humboldtstraße 5/6, Brauerstraße 1, Brauerstraße 2, Brauerstraße 3 und**  
**Schwertfegerstraße 9**  
**Vorlage: 11/SVV/0809**  
Oberbürgermeister, FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Herr Klipp bringt die Vorlage ein.

Frau Hüneke stellt den gemeinsam mit der FDP formulierten Änderungsantrag zur Neuausschreibung des Grundstückes Humboldtstraße 1 /2 vor.

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Grundstücke Humboldtstraße 1 und 2 erneut auszuschreiben. Für die Rahmenbedingungen sollen der Sanierungsträger und GB 4 gemeinsam mit dem Gestaltungsrat und je einem Fraktionsvertreter einen Entwurf erarbeiten, der der Stadtverordnetenversammlung im März 2012 zum Beschluss vorzulegen ist. Dabei sind die Erkenntnisse aus dem ersten Verfahren anzuwenden.“

Herr Teuteberg verlangt hierzu eine namentliche Abstimmung, in der der Änderungsantrag mit Votum 3/6/0 abgelehnt wurde (vgl. Anlage 1).

Herr Heuer nimmt Bezug auf den Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion und betont die Notwendigkeit, die Nutzungskonzepte vertraglich zu sichern.

Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion:  
„Nutzungskonzepte sichern“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die von den Bietern im Verfahren angegebenen Nutzungskonzepte sind bei der Vertragsgestaltung angemessen zu verankern.  
Insbesondere ist vertraglich zu sichern:

- dass bei Abweichung der gewerblichen Nutzung – einschließlich der im

Verfahren zugesicherten Art der Nutzung – von mehr als 30 % der jeweils in den Angeboten zur gewerblichen Nutzung dargestellten Flächen innerhalb von fünf Jahren nach erstmaligem Nutzungsbeginn Vertragsstrafen in Form von Nachzahlungen in Höhe von 10 % des Angebotspreises unverzüglich fällig gestellt werden,

- dass die entsprechenden Nutzungsverträge, gegebenenfalls einschließlich von Folgeverträgen, hinsichtlich Nutzungsfläche, Nutzungsart und Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes von fünf Jahren durch die Erwerber und möglicher späterer Erwerber bei Weiterverkauf gegenüber der Stadt Potsdam nachzuweisen sind. Eine Nutzung als „Ärztelhaus“ – also medizinische und medizin-technische Einrichtungen – gelten als im o.g. Sinne gewerbliche Nutzung.“

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag der SPD-Fraktion mit dem Ergebnis 8/0/1 zu.

Herr Jäkel beantragt die gesonderte Abstimmung zu Punkt 1 der Vorlage.  
Die anwesenden Ausschussmitglieder stimmen mit 3/6/0 gegen diesen Antrag.

Abschließend wird über die wie folgt geänderte Gesamtvorlage abgestimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Ergebnis des Bieterwettbewerbs für den Verkauf der städtischen Grundstücke Havelufer/Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße/Schloßstraße werden die nachfolgend genannten, in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Grundstücke wie folgt verkauft :

1. das Grundstück Humboldtstraße 1/2, Flur 6, Flurstück 610 mit einer Größe von 2.289 m<sup>2</sup> zum Preis von 1.505.950,00 € an die Kondor Wessels Holding GmbH,
2. das Grundstück Humboldtstraße 3, Flur 6, Flurstück 611 mit einer Größe von 936 m<sup>2</sup> zum Preis von 559.520,00 € an die Kondor Wessels Holding GmbH,
3. das Grundstück Humboldtstraße 4, Flur 6, Flurstück 612 mit einer Größe von 955 m<sup>2</sup> zum Preis von 534.520,00 € an die Prinz von Preußen Grundbesitz AG,
4. das Grundstück Humboldtstraße 5/6, Flur 6, Flurstück 613 mit einer Größe von 3.448 m<sup>2</sup> zum Preis von 1.414.280,00 € an die Barberini GmbH,
5. das Grundstück Brauerstraße 1 Flur 6, Flurstücke 614 und 615 mit einer Größe von 727 m<sup>2</sup> zum Preis von 705.950,00 € an die Planungs- und Baugemeinschaft GbR für den Bieter Bürgerstadt AG,
6. das Grundstück Brauerstraße 2, Flur 6, Flurstück 616 mit einer Größe von 679 m<sup>2</sup> zum Preis von 340.950,00 € an die Lelbach Berlin GmbH Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft und S.L.A.M. UG.,
7. das Grundstück Brauerstraße 3, Flur 6, Flurstück 617 mit einer Größe von 696 m<sup>2</sup> zum Preis von 371.350,00 € an die Objektgemeinschaft für den Bieter Complan Kommunalberatung GmbH,
8. das Grundstück Schwertfegerstraße 9, Flur 6, Flurstücke 440/4, 439/3, 647 und 650 mit einer Gesamtgröße von 471 m<sup>2</sup> zum Preis von 532.520,00 € an die Objektgemeinschaft für den Bieter Bürgerstadt AG.

**Die von den Bietern im Verfahren angegebenen Nutzungskonzepte sind bei der Vertragsgestaltung angemessen zu verankern.  
Insbesondere ist vertraglich zu sichern:**

- **dass bei Abweichung der gewerblichen Nutzung – einschließlich der im Verfahren zugesicherten Art der Nutzung – von mehr als 30 % der jeweils in den Angeboten zur gewerblichen Nutzung dargestellten Flächen innerhalb von fünf Jahren nach erstmaligem Nutzungsbeginn Vertragsstrafen in Form von Nachzahlungen in Höhe von 10 % des Angebotspreises unverzüglich fällig gestellt werden,**
- **dass die entsprechenden Nutzungsverträge, gegebenenfalls einschließlich von Folgeverträgen, hinsichtlich Nutzungsfläche, Nutzungsart und Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes von fünf Jahren durch die Erwerber und möglicher späterer Erwerber bei Weiterverkauf gegenüber der Stadt Potsdam nachzuweisen sind. Eine Nutzung als „Ärztehaus“ – also medizinische und medizintechnische Einrichtungen – gelten als im o.g. Sinne gewerbliche Nutzung.“**

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 2

Enthaltung: 1

Herr Teuteberg richtet an den Protokollanten die Bitte, seine kritische Hinterfragung zum gewählten Verfahren bezüglich der Interpolation des Kaufpreises in das Protokoll mit aufzunehmen.

Herr Dr. Emenlauer, von der Verfahrensbetreuerin ProStadt GmbH, stellt klar, dass die zur Punkteberechnung für das Kaufpreisgebot angewandte Interpolation unter Vernachlässigung des mit 0 Punkten bewerteten niedrigsten Angebots ausschreibungskonform, sachgerecht und zielführend ist. Nur so konnte gewährleistet werden, dass der tatsächliche Unterschied der Kaufpreisgebote bewertet wird.