

- 3.3 Ökologische Baubegleitung bei Straßenbaumaßnahmen
Vorlage: 12/SVV/0086
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
KOUL (ff)
- 3.4 Tourismusbuskonzept
Vorlage: 12/SVV/0132
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 3.5 Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42.4
"Kaserne Pappelallee / Am Schragen"
Vorlage: 12/SVV/0216
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 3.6 Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65
"Ruinenbergkaserne"
Vorlage: 12/SVV/0217
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 3.7 Entscheidung über die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
sowie den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN-P 13
"Havelufer/Alte Fahrt"
Vorlage: 12/SVV/0230
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 4.1 Bericht über den Stand der Machbarkeitsstudie zum Staudenhof und
Information über die Aufgabenstellung
- 4.2 Bericht zum B-Plan Breite Straße/Plantage
- 4.3 Vorstellung der Radverkehrsmaßnahmen 2012
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4.4 Berichterstattung RVK-Baumaßnahme Großbeerenstraße/Filmpark, Ergebnis
der Anhörung nach KAG

FB Grün-und Verkehrsflächen

- 4.5 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 15.03.2012 bis 04.04.2012 sowie der Beantwortung der Nachfragen aus Sitzung 13.03.2012 und 27.03.2012
Bereich Bauordnung
- 5 Sonstiges

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Kutzmutz.

zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 27.03.2012 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

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

Durch den Ausschussvorsitzenden wird als neuer sachkundiger Einwohner im SB-Ausschuss Herr Kai Weber begrüßt.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 27.3.12 bittet Herr Jäkel um folgende Ergänzung zum TOP StEK Verkehr: „Herr Jäkel äußert Bereitschaft, die Befassung der Öffentlichkeit freizugeben, ist jedoch nicht bereit, eine Vorfestlegung dieses StEK im Szenario nachhaltige Mobilität zu akzeptieren. Dies müsse ergebnisoffen beraten werden.“ Herr Jäkel begründet seine Bitte um Protokollergänzung, dass mit der Zustimmung zur Befassung der Öffentlichkeit für Außenstehende beim Lesen des Protokolls nicht der Eindruck entstehen dürfe, dass der Drucksache zugestimmt worden sei. Es ist nur der Weg in die öffentliche Diskussion geebnet worden.

Die Niederschrift der Sitzung vom 27.03.2012 wird einschließlich der v.g. Ergänzung einstimmig bestätigt.

Bezüglich der vorliegenden Tagesordnung informiert Frau Hüneke, dass sie zum Antrag Tourismusbuskonzept (12/SVV/0132) TOP 3.4 im Gespräch mit Herrn Frerichs (Wirtschaftsförderung) sei und bittet nochmals um Vertagung.

Weiterhin beantragt Frau Hüneke Rederecht für Herrn Dr. Seidel als Vertreter der BI Mitteschön zum TOP 4.1 Bericht über den Stand der Machbarkeitsstudie zum

Staudenhof und Information über die Aufgabenstellung und regt an, alle Tagesordnungspunkte, zu denen es Anträge auf Rederecht gibt, vorzuziehen.

Der Ausschussvorsitzende informiert dass es zum TOP 3.6 Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Ruinenbergkaserne“ 12/SVV/0217 zwei Anträge auf Rederecht zum gleichen Anliegen gibt - von Herrn Ralph Müller und Herrn Frank Lenz (beide Anwohner Schmiedegasse). Mit Hinweis auf die Geschäftsordnung des SB-Ausschusses wird bei gleichem Anliegen, nur einem Vertreter das Rederecht erteilt. Dies wird Herr Ralph Müller wahrnehmen.

Frau Ritter kündigt einen Redewunsch im Interesse der BI Staudenhof an.

Der GO-Antrag von Frau Hüneke, die TOP'e mit Anträgen auf Rederecht vorzuziehen, wird zur Abstimmung gestellt:
Dagegen spricht Herr Kirsch, dafür spricht Herr Heuer.
Abstimmung des GO-Antrages: 8/0/2

zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 3.6 Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 "Ruinenbergkaserne"

Vorlage: 12/SVV/0217

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Der Tagesordnungspunkt wird vorgezogen – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

Herr Müller (Anwohner Schmiedegasse) nimmt das Rederecht wahr. Er spricht sich für den Erhalt einer Freifläche und gegen die beabsichtigte Bebauung mit 4 Vollgeschossen aus. Er befürchtet durch den Einblick aus dem höheren Gebäude gegenüber, den Verlust seiner Privatsphäre. Der erfolgten Abwägung der Stellungnahme des Grünflächenamtes kann er nicht zustimmen. Auch der Denkmalschutz spreche gegen das Vorhaben. Der Bedarf für eine Kinderspielfläche ist da. Bereits im Jahr 2009 hatten sich die Anlieger zur Pflege der Fläche und dem Aufstellen von entsprechenden Spielgeräten bereit erklärt. Kosten für die Stadt würden lediglich für einen Brunnen und eine Schicht Mutterboden entstehen.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) berichtet, dass hier drei Blöcke eine Rolle spielen. Dies sind

- öffentliche Belange aus dem Bereich der Denkmalbelange
- private Belange
- die Thematik des öffentlichen Interesses im Geltungsbereich einer Entwicklungsmaßnahme; hier Kosten- und Finanzierungsbilanz im Entwicklungsbereich

Herr Kalesse (Bereich Untere Denkmalschutzbehörde) erläutert die Zusammenhänge. Er geht dabei auf die historische Situation ein (sh.

Planausschnitt aus 1853). Er informiert, dass der Begriff „Bandpark“ mit Lenné (preußischer Gartenkünstler und Landschaftsarchitekt) nichts zu tun hat. Hier handelt es sich um die Einfassung einer Feldflur mit Wiesen und Straßen mit Begrenzung durch die Pappelallee nach Norden. Die Flächen sind ehemalige Ackerfläche. Anhand des Planes zeigt Herr Kalesse, was auf dem Gelände des 1. Garde-Ulanen-Regiments als denkmalpflegerisches Schutzgut eingetragen ist.

Herr Goetzmann ergänzt hinsichtlich der öffentlichen Belange, dass mit den Baurechten an dieser Stelle kein Eingriff in die Denkmalsituation erfolgt. In Bezug auf die von Herrn Müller angesprochene unmittelbare Situation, ob es ein Gegenüber gibt oder nicht, stellt Herr Goetzmann dar, dass die Sorgen verständlich sind. Hier handelt es sich um einen Standardkonflikt in der Bauleitplanung. Er bringt zum Ausdruck, dass dem Eigentümer das Baurecht gegenüber hätte bekannt sein müssen, da dies auf dem gleichen Bebauungsplan basiere, wie die erteilte Baugenehmigung für sein Bauvorhaben. Zur Frage der Verkehrsberuhigung greift er den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf, dass nach entsprechenden zusätzlichen Maßnahmen unterhalb dem verkehrsberuhigten Bereich (nach laufender Gewährleistung) gesucht werden sollte. Als Lösung wird es Kunststoffschwellen geben. Die Standorte sind geklärt und der Einbau ist vorgesehen.

Mit dem Begriff öffentliches Interesse meint das Gesetz Aufgabenstellungen und Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung. Alle öffentlichen Maßnahmen der Infrastruktur müssen aus den Grundstückserlösen gespeist werden. Jeder Mindererlös aus Grundstückserlösen bedeutet im Gegenzug, an anderer Stelle öffentliche Investitionen einzusparen, da das von der Kommunalaufsicht genehmigte maximale Defizit der Entwicklungsmaßnahme nicht überschritten werden dürfe. Deshalb erfolgt aus Sicht der Verwaltung der deutliche Hinweis in Bezug auf den erforderlichen Ausgleich in der Kosten- und Finanzierungsbilanz der Entwicklungsmaßnahme. Aus Sicht der Verwaltung sollte keine Herausnahme des Baurechtes an dieser Stelle erfolgen.

Herr Heuer verweist auf den Hinweis zu Grün- und Freiflächen in der Begründung auf S. 11. Er sieht den Nachweis von wohnungsnahen Spiel- und Freizeitangeboten entsprechend der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam nicht erbracht.

Herr Goetzmann informiert, dass es sich bei mehr als 4 Wohneinheiten um ein Mehrfamilienhausbau handelt. Im Zusammenhang mit entsprechenden Bauanträgen muss der jeweilige Bauherr im Baugenehmigungsverfahren einen Nachweis an Spielflächen führen.

Auf die Frage von Herrn Kirsch, um wie viele Anwohner es sich im Karree handelt, teilt Herr Klipp mit, dass es ca. 15 direkt betroffene Anwohner gibt. Der Kauf der entsprechenden Fläche und Aufteilung wäre eine Belastung von ca. 40 € pro Mietpartei pro Monat.

Frau Hüneke erkundigt sich, seit wann dieses Baufeld im Bebauungsplan auftaucht und welche Höhenverhältnisse zwischen dem Kasernenflügel, dem Neubau und der Mauer bestehen.

Herr Goetzmann informiert, dass dieses Baurecht schon immer vorgesehen sei.

Herr Jäkel nimmt Bezug auf S. 45, Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und zitiert: „Um der immer wieder begründeten Freihaltung der trichterförmig in die Landschaft geöffneten Schlegelstraße als Teil des denkmalgeschützten Bandparkes willen ist denkmalpflegerisch das Baufenster „IV WD“ nicht akzeptabel. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden.“ Weiterhin greift Herr Jäkel die Stellungnahme des Bereiches Grünflächen vom 15.9.2008 auf und zitiert „Für eine ausreichende Versorgung des B-Plangebietes wäre wünschenswert, eine 20 x 30 m große Ballspielwiese mit 2 Toren ...“

Herr Jäkel stellt folgenden Änderungsantrag:

Die DS möge wie folgt ergänzt werden

3.

Im Plangebiet wird ein Baufeld westlich der Schmiedegasse nördlich vom Bestandsgebäude entfernt.

Begründung: Siehe Stellungnahmen Öffentlichkeit der Anwohner und Stellungnahme der BLDAM, Abteilung Denkmalpflege und Bereich Grünflächen. Die Freifläche soll von Hochbauten freigehalten und begrünt werden.

Herr Goetzmann stellt dar, dass der Weg über einen Änderungsantrag den B-Plan zu ändern und als Satzung zu beschließen, verwehrt ist. Jede Änderung des B-Planes bedarf eines erneuten Beteiligungsverfahrens. Der Wegfall des Baufeldes hätte Einbußen für die Infrastruktur an anderer Stelle zur Folge.

Herr Klipp erläutert, dass bei der Bebauung im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld das Konzept Volkspark berücksichtigt worden ist und entsprechender Freiraum zur Verfügung steht. Zudem seien im B-Plan mehrere weitere Baurechte innerhalb und außerhalb des denkmalgeschützten Bestandes vorgesehen und zu großen Teilen bereits realisiert. Denkmalpflegerisch würden sich diese nicht anders darstellen und auch gegen das Projekt „Kubox“ auf der anderen Seite habe es einen BI gegeben.

Herr Heuer äußert, dass dies nicht den Anforderungen der Spielplatzsatzung entspricht und schlägt in Ergänzung des Änderungsantrages von Herrn Jäkel folgende Formulierung vor:

„Im als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichneten Abschnitt WA 3 ist zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen GSt2 und GSt 1 ein Bereich mit Aufenthaltsqualität im Sinne der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vorzusehen.“

Herr Jäkel übernimmt die von Herrn Heuer vorgeschlagene Ergänzung.

Herr Jäkel bittet u.a. um Information, ob es hinsichtlich des Eintritts für Besucher des Volksparkes Sonderrechte für Bewohner/Anwohner z.B. Areal Schmiedegasse gibt.

Der Verwaltung ist hier kein Sonderrecht bekannt.

Herr Goetzmann äußert hinsichtlich der formalen Seite, dass mit den förmlichen Änderungen verbunden werden müsste, den 2. Beschlusspunkt nicht zu beschließen, weil dies sonst rechtswidrig wäre.

Herr Kirsch stellt den GO-Antrag die Behandlung der Vorlage zurück zu stellen, um der Verwaltung die Gelegenheit zur Klärung der Frage des Nachweises von Flächen entspr. Spielplatzsatzung zu geben.
Dem GO-Antrag auf Zurückstellung wird einstimmig zugestimmt.

Die Behandlung der Vorlage wird auf die Sitzung am 8.5.2012 vertagt.

zu 4.1 Bericht über den Stand der Machbarkeitsstudie zum Staudenhof und Information über die Aufgabenstellung

Der Tagesordnungspunkt wird vorgezogen – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

Herr Dr. Seidel ergreift als Vertreter der BI Mitteschön das Rederecht. Er erinnert an den Beschluss der STVV 10/SVV/0412 Leitbauten in der Potsdamer Mitte - Integriertes Leitbautenkonzept vom 1. 9. 2010 und nimmt Bezug auf die Präambel „Die historischen Platz- und Straßenräume der Potsdamer Mitte bilden ... eine harmonische städtebauliche Komposition ... von europäischer Bedeutung. Dieses Kunstwerk soll möglichst weitgehend wiederhergestellt werden.“

Im Jahr 2006 hat die Planungswerkstatt stattgefunden, bei der auch der Bestand des Staudenhofblocks zur Diskussion stand. Durch die STVV wurde am 3. 5. 2006 mit 25 zu 20 beschlossen (DS 06/SVVV/0257): „Die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt werden den weiteren Planungen im Bereich 'Potsdamer Mitte' zugrunde gelegt. Insbesondere für die Konkretisierung der Sanierungsziele und der Aufstellung der Bebauungspläne.“ Auch dieser Beschluss müsste ggf. aufgehoben werden.

In der historischen Potsdamer Mitte ist der Staudenhofblock ein Fremdkörper. Die Bestandsanalyse des Staudenhofblocks weist Korrosionsschäden, mangelnde Wärmdämmung etc. auf. Eine Sanierung wäre erforderlich. Anhand von Karten und Visualisierungen zeigt Herr Dr. Seidel die Konsequenzen auf, die entstehen würden, wenn der Einbau in den Block V erfolgen würde. Aufgrund der geringen Abstandsflächen besteht keine Möglichkeit für Wohnnutzung. Herr Dr. Seidel macht deutlich, dass der Staudenhofblock nicht in das Leitbautenkonzept integrierbar ist. Der Erhalt würde die historisch dimensionierte Bebauung sprengen.

Die BI Mitteschön fordert keinesfalls den sofortigen Abriss des Staudenhofes; jedoch müsse die Umsetzung des Leitbautenkonzeptes mit Kontinuität verfolgt werden. Auch die BI Mitteschön plädiert für bezahlbaren Wohnraum in der Mitte. Die konsequente Umsetzung des Leitbautenkonzeptes sollte als Richtschnur für das nächste Jahrzehnt dienen.

Ein weiteres Rederecht nimmt Frau Ritter wahr. Sie engagiert sich für die Bewohner des Staudenhofes und wird um den Bestand des Hauses ringen, solange es geht.

Herr Klipp dankt für die Ausführungen der BI Mitteschön und die bereits geleistete Vorarbeit. Er zitiert den Beschluss der STVV v. 7.12.2011 „Es wird angestrebt, das Haus Am Alten Markt 10 zu erhalten. Der Oberbürgermeister wird beauftragt dafür Sorge zu tragen, dass ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wird, in dem die Einpassung des Wohnhauses der PRO POTSDAM am Staudenhof in die künftige Gestaltung des historischen Stadtzentrums zur Diskussion gestellt wird. Ziel ist dabei, preiswertes Wohnen auch im künftig neu gestalteten historischen Stadtzentrum durch den Erhalt des kommunalen Wohnungsbestandes zu ermöglichen.“

Herr Klipp betont, dass vor der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes eine Aufgabenstellung benötigt wird. Es ist geplant eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten und anschließend vorzustellen, um dann den Auftrag zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes erteilen zu können. Im Ergebnis können Überlegungen erfolgen, ob es der Aufhebung von STVV-Beschlüssen bedarf oder nicht.

Herr Klipp teilt weiterhin mit, dass die Abstimmung in der STVV zu dem o.g. Beschluss v. 7.12.11 ohne Überweisung in die Ausschüsse mit nur 1 Gegenstimme bei mehreren Stimmenthaltungen vorgenommen worden ist.

Herr Goetzmann ergänzt, dass an der Machbarkeitsstudie bislang noch nicht gearbeitet worden ist. 6 Positionen, die für die Umsetzung der Machbarkeitsstudie eine Rolle spielen, werden als Aufgabenstellung vorbereitet.

Als Grundpositionen:

- die Bewertung des aktuellen Zustandes
- die Ermittlung, welcher Sanierungsbedarf besteht
- Prüfung der statischen und technischen Verhältnisse im Umfeld.

Daran anschließend die Überprüfung des Erhaltes als Solitär oder alternativ die Prüfung, wie realisierbar wäre die Umbaubarkeit durch Blockrandbebauung gemäß Leitbautenkonzept unter Beachtung der Auswirkungen auf den Staudenhof.

Parallel geführt wird das Gespräch mit der PRO Potsdam über die Frage der jeweiligen wirtschaftlichen Konsequenzen, wie Niederschlag in der künftigen Mietentwicklung und wirtschaftlichem Gesamtgefüge.

Herr Dr. Gunold stellt den Geschäftsordnungsantrag, die Diskussion heute zu beenden und erst wieder zu führen, wenn die Studie vorliegt.

Dafür spricht niemand, dagegen spricht Herr Teuteberg.

Abstimmung des GO-Antrages auf Vertagung bis zum Vorliegen der Machbarkeitsstudie: 6/4/0.

Frau Hüneke gibt eine persönliche Erklärung ab, sie betont dass der von Herrn Klipp angesprochene ad hoc Beschluss ohne Diskussion im Ausschuss nicht ihre Zustimmung gefunden hat.

zu 3.1 **Spielplatz im Karree Yorckstraße (Wiedervorlage)**

Vorlage: 11/SVV/0866

Fraktion SPD
mit ÄA SPD-Fraktion

Herr Heuer erinnert nochmals an die Intention des Antrages und bringt als Antragsteller die folgende geänderte Fassung ein:

hinter Satz 1: "Im Karree Yorck-, Dortu-, Charlotten-, Wilhelm-Staabstr. ist mit dem Investor die für die Stadt kostenfreie Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes einschließlich dessen weiterer unbefristeter Unterhaltung rechtssicher zu vereinbaren."

wird ein Satz 2 wie folgt angefügt:

"Sollte sich der Investor dazu nicht bereit erklären, ist genehmigungsseitig mindestens dafür Sorge zu tragen, dass die bei der vom Investor eingereichten Außenanlagenplanung auftretende Konfliktsituation zwischen unmittelbar angrenzenden PKW-Stellplätzen (ca. 140 m²) und Kinderspielfläche (ca. 180 m²) so gelöst wird, dass die angrenzenden drei Stellflächen an dieser Stelle wegfallen und ggf. anders nachzuweisen sind. Die so gewonnene Fläche wird dem Spielplatz zugeschlagen (gesamt dann ca. 320 m²)."

Herr Heuer erkundigt sich, ob der Investor sich zwischenzeitlich zur Frage der Vergrößerung des Kinderspielplatzes geäußert hat. Auch stellt sich für ihn die Frage, ob Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser sind, oder als Einfamilienhäuser betrachtet werden.

Herr Kirsch berichtet, dass ein Reihnhaus nach Baurecht ein einzelnes Gebäude ist.

Herr Goetzmann informiert, dass die Verwaltung – was den aktuellen Stand der Antragsunterlagen betrifft – noch nicht vom Ergebnis überzeugt ist. Für die Frage, ob und in wie weit es einen Genehmigungsanspruch gibt oder nicht, hängt am Ende entscheidend davon ab, wie das Verwaltungsgericht dies sieht. In sorgfältiger Analyse mit der Bauaufsicht wird ermittelt, wie prognostisch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtes aussehen würde.

Nachbesserungsbedarf wird durch die Verwaltung gesehen; es darf jedoch nicht vom Bauherren verlangt werden, mehr Kinderspielplatzflächen nachzuweisen, als gemäß Spielplatzsatzung gefordert ist. Herr Goetzmann macht deutlich, dass eine Einflussnahme auf den Investor im Baugenehmigungsverfahren, wie es mit dem Änderungsantrag von Herrn Heuer gewünscht wird, rechtswidrig wäre. Der Antrag müsste vom Investor selbst gestellt werden.

Als Quintessenz ist festzuhalten, dass der Anspruch der Stadt im Baugenehmigungsverfahren darin besteht, dass die Vorgaben entsprechend der Kinderspielplatzsatzung erfüllt werden.

Herr Heuer schlägt folgende nochmalige Änderung des Antragstextes vor:
Streichung des 1. Satzes und Einfügen eines 2. Satzes: Die Verwaltung wird aufgefordert dafür Sorge zu tragen,(weiter wie im Antrag).

Auch diese Formulierung hält Herrn Goetzmann für bedenklich.

Herr Heuer stellt den Antrag auf nochmalige Vertagung, um in der Zwischenzeit eine geeignete Formulierung finden zu können.
Dem Antrag auf Vertagung wird mit 7/3/0 zugestimmt.

zu 3.2 Mietspiegel
Vorlage: 12/SVV/0082
Fraktion BürgerBündnis

Herr Kirsch bringt den Antrag ein.

Herr Böttche (Bereich Wohnen) empfiehlt den Antrag aus Sicht der Verwaltung abzulehnen. Seit 1997 wird der Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam erstellt. Seit 2006 gibt es den qualifizierten Mietspiegel. Dieser wird durch den Arbeitskreis Mietspiegel erarbeitet.

Im Arbeitskreis Mietspiegel wirken folgenden Akteure mit:

- Vertreter der Kommune
- zwei Vertreter der Genossenschaften (WBG 1903, PWG 1956)
- zwei Vertreter privater Vermieter (Haus & Grund BB, BFW Bln./BB)
- Pro Potsdam
- Vertreter der beiden Mietervereine
- BBU

Der Potsdamer Mietspiegel weist die ortsübliche Miete nach 3 Kriterien aus:

- Baualter
- Größe
- Ausstattung

Bei diesen 3 Kriterien handelt es sich um Mindestvorgaben vom Gesetzgeber. Darüber hinaus weisen viele Mietspiegel auch das Lagekriterium aus.

Die Erhebung und die Auswertung erfolgt nach wissenschaftlichen Methoden. Mit den Wohnlagen beschäftigt sich die Landeshauptstadt Potsdam seit 1997. Der Arbeitskreis ist nach Auswertung der Daten bisher zu dem Ergebnis gekommen, dass bisher kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Lage einer Wohnung in einem bestimmten Stadtteil und deren Mietentwicklung besteht. Auch trifft die im Antrag vermutete Wirkung nicht zu, dass Mieten aus der Berliner Straße die Mieten im Schlatz beeinflussen würden. Dies ergibt sich schon daraus, dass beide Wohnungstypen sich im Baualter unterscheiden und deshalb im Mietspiegel getrennt ausgewiesen werden.

Als Fazit ist festzustellen, dass aus fachlicher Sicht von der Umsetzung des Antrages abzuraten ist. Die Folge einer Beschlussfassung wäre, den Konsens im Arbeitskreis Mietspiegel – einem freiwilligen Zusammenschluss von Wohnungsmarktakteuren - aufzukündigen und ein gesichertes Verfahren der Mietspiegelerstellung ohne Not aufzugeben, da ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung lediglich für die Vertreter der Stadt, nicht aber für die übrigen Mitglieder im Arbeitskreis bindend wäre. Herr Böttche ergänzt, dass der AK Mietspiegel durchaus bestrebt ist, aktuelle Entwicklungen aufzugreifen.

Seit 2010 werden deshalb nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) energetisch sanierte Wohnungen im Mietspiegel gesondert dargestellt.

Herr Teuteberg entnimmt den Ausführungen von Herrn Böttche, dass die Mitakteure auf freiwilliger Basis zur Erstellung eines Mietspiegels zusammenarbeiten. Er appelliert daher, dem Antrag nicht zuzustimmen. Ein Eingreifen in ein bewährtes Instrument sollte nicht erfolgen.

Herr Böttche ergänzt, dass der Mietspiegel die Entwicklung der letzten 4 Jahre widerspiegelt. Auf Nachfrage berichtet Herr Böttche, dass die Ergebnisse bei der Erarbeitung des Mietspiegels bisher von allen Arbeitskreis-Mitgliedern mitgetragen wurden. Auch bei Gericht ist der Potsdamer Mietspiegel bisher akzeptiert. Allerdings hat das Gericht sich durchaus sachkundig gemacht, wie der Mietspiegel erstellt wird und dazu den Methodenbericht abgefordert.

Der Antrag wird ungeändert zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für Potsdam, nach Wohnlagen differenziert erstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	1
Ablehnung:	7
Stimmenthaltung:	2

Damit empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

zu 3.3 Ökologische Baubegleitung bei Straßenbaumaßnahmen

Vorlage: 12/SVV/0086

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
KOUL (ff)

Frau Hüneke bringt den Antrag ein.

Frau Woiwode (Bereich Verkehrsanlagen) berichtet, dass die ökologische Baubegleitung bereits mit dem Beschluss 12/SVV/0027 am 4.4.2012 beschlossen worden ist. Sie informiert, dass die ökologische Baubegleitung bereits in den ersten Planungsphasen beginnt. Die Naturschutzbehörde wird bereits in der Vorplanung aktiv mit einbezogen. Hier handelt es sich um Fachleute, die eine entsprechende Ausbildung haben. Der Begriff Leistungsverzeichnis gilt eher für Bauleistungen. Vorstellbar wäre eine Checkliste (Einzelfallbearbeitung), nach der bereits gearbeitet wird.

Aus der Aufgabenstellung ergibt sich jeweilig am konkreten Fall, ab wann und in welchem Umfang die ökologische Baubegleitung stattfindet. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

1. Sind Belange des Baumerhaltes bzw. Alleenerhaltes betroffen?
2. Beschreiben der Aufgabenstellung hinsichtlich Umfang der Leistung
 - a. Alleebaumbetrachtung ja/nein
 - b. Einzelbaumbetrachtung ja/nein
 - c. Berücksichtigung Wurzelraum ja/nein
 - d. Begleitung der einzelnen Planungsphasen
 - e. Stellungnahme zur Variantenfindung
 - f. Analyse Vorzugsvariante
 - g. Begleitung Entwurfsplanung abhängig vom konkreten Fall
 - h. Begleitung Anliegerbeteiligung abhängig vom konkreten Fall
 - i. Begleitung Erstellung der Leistungsverzeichnisses abhängig vom konkreten Fall
 - j. Begleitung Ausführungsplanung abhängig vom konkreten Fall
 - k. Baubegleitung von Bauanfang bis Bauende abhängig vom konkreten Fall
 - l. Nachhaltigkeitsprüfung nach ca. 3 Jahren abhängig vom konkreten Fall
3. Liste geeigneter Gutachter aufstellen
4. Angebotseinholung zur Vergabe der Leistung
5. Beauftragung des konkret erforderlichen Leistungsumfanges, Teilleistungen ggf. optional

Frau Hüneke stellt dar, dass der Antrag 12/SVV/0027 die Planung betrifft. Der Antrag 12/SVV/0086 bezieht sich stärker auf die Bauausführung. Die externe Begleitung sollte gewählt werden, um die Verwaltung zu entlasten.

Herr Klipp bringt zum Ausdruck, dass die Verwaltung in besonderen Konfliktsituationen gern selbst entscheidet, wo externer Sachverstand benötigt wird. Er spricht sich gegen die grundsätzliche Änderung des Verfahrens aus. Es sollte weiterhin nach der alt bewährten Methode verfahren werden, da es derzeit bereits eine gute Balance zwischen Belangen des Straßenbaus und des Baumschutzes gibt..

Herr Jäkel zitiert aus dem Protokoll des KOUL-Ausschusses vom 22.3.12:

„Herr Kirsch weist auf die durch die Forderungen des Antragstellers entstehenden zusätzlichen Kosten hin.

Frau Woiwode bestätigt, dass damit Mehrkosten verbunden sind. Sie sagt zu, beispielhaft die Kosten für die Maßnahmen in der Mangerstraße sowie für die ausgelösten Aufträge für die Maßnahmen in der Seepromenade als Anlage zum Protokoll zur Verfügung zu stellen.

Herr Kirsch stellt folgenden Antrag zur Geschäftsordnung: Die Drucksache wird zurückgestellt, bis die von der Verwaltung zugesagte Auflistung der finanziellen Auswirkungen vorliegt.“

Der Antrag wurde zurück gestellt.

Frau Woiwode berichtet, dass folgende Angaben (exemplarisch und als grobe Übersicht zur Orientierung) für den KOUL-Ausschuss zu Protokoll gegeben worden sind:

ausgelöste Aufträge zur ökologischen Planungsbegleitung

L40/LBP und LAP – Plangenehmigung	99.675,82 €
Mangerstraße	6.280,23 €

Seepromenade	
bisher nur 1.+2. Teilauftrag	
noch Leistungen offen	7.097,39 €
Lindenallee/RVK	2.261,00 €

Herr Kirsch verweist darauf, dass mit dem Beschluss zusätzliche Ausgaben erforderlich wären, für etwas, was ohnehin bereits durch die Verwaltung gemacht wird.

Frau Hüneke unterbreitet den Vorschlag, nach dem 1. Absatz einzufügen:
Die Anwendung soll jeweils bei der Vorstellung der Jahresvorhaben im SB-Ausschuss festgelegt werden.

Herr Jäkel stellt den GO-Antrag auf Vertagung:
Dafür und dagegen spricht niemand.
Abstimmung des GO-Antrages auf Vertagung: 6/2/1

Die Behandlung des Antrages wird bis zur nächsten Sitzung zurück gestellt.

zu 3.4 Tourismusbuskonzept
Vorlage: 12/SVV/0132
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Auf Bitte der Antragstellerin vertagt auf die nächste Sitzung – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

zu 3.5 Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42.4 "Kaserne Pappelallee / Am Schragen"
Vorlage: 12/SVV/0216
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Krampitz (Bereich Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein und beantwortet die Nachfrage von Herrn Kirsch, um was es sich bei einem Steinschmetzer (kleiner Vogel) handelt.

Die Vorlage wird zur Abstimmung gestellt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ (Anlage 3) wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 42.4 „Kaserne Pappelallee / Am Schragen“ wird gem.

§10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Anlage 2).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Stimmenthaltung: 0

zu 3.7 Entscheidung über die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung sowie den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN-P 13 "Havelufer/Alte Fahrt"

Vorlage: 12/SVV/0230

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Frau Jantzen (Bereich Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein.

Herr Jäkel nimmt Bezug auf den STVV-Beschluss v. 3.5.2006 und stellt folgenden Änderungsantrag und begründet diesen:

„Die DS möge wie folgt ergänzt werden:

3.

Im Plangebiet wird die außerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ liegende Fläche von Darstellung Mischgebiet geändert in Darstellung öffentliche Grünfläche.“

Auf die Frage von Frau Hüneke nach der grundstücksscharfen Unterteilung bei den Tiefgaragen informiert Herr Klipp, dass die Planung einer gemeinsamen Tiefgarage nicht die Grundstücksaufteilung aufhebe. Hier gibt es keine Vorgabe an den Grundstückseigentümer.

Zur Frage von Herrn Kutzmutz, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend im Sanierungsgebiet befindet, entgegnet Herr Goetzmann, dass es hier keinerlei Vorgabe gebe. Grenzen von Entwicklungs- oder Sanierungsgebieten müssen nicht Orientierung für Grenzen von Bebauungsplänen sein. D.h. Grenzen des Sanierungsgebietes sind für die Grenzen des B-Planes nicht relevant.

Herr Putz spricht die Frage des barrierefreien Uferweges an.

Herr Goetzmann äußert, dass die barrierefreie Erreichbarkeit des Uferweges dort wo es möglich ist, geschaffen wird. Die Wiederherstellung des Palais Barberini, einschl. der Hoffläche, lässt die barrierefreie Durchwegung nicht zu.

Herr Pfrogner verweist hier auf die Einhaltung der entsprechenden Vorschrift/Norm: DIN 18040.

Herr Pfrogner gibt im Nachgang der Sitzung zu Protokoll:

„DIN 18024-1, 1998-01 Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze ist eine in Brandenburg eingeführte

Technische Baubestimmung und somit Gesetz“ (nähere Erläuterungen sh. Anlage)

Der o.g. Ergänzungsantrag von Herrn Jäkel wird zu Abstimmung gestellt.
Abstimmung: 3/4/2 – damit abgelehnt.

Die unveränderte Vorlage wird zur Abstimmung gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung für den Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ entschieden (Anlage 4, 6 und 8)
2. Der Bebauungsplan SAN-P 13 „Havelufer/Alte Fahrt“ wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (Anlage 1 und 2)

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 5
Ablehnung: 3
Stimmenthaltung: 1

zu 4 Mitteilungen der Verwaltung

zu 4.2 Bericht zum B-Plan Breite Straße/Plantage

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) informiert, dass man sich für die Bebauung der Grundstücke auf denen früher der Lange Stall stand, mit dem Eigentümer der Flächen geeinigt hat, gemeinsam ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Das Modell für das Wettbewerbsverfahren ist sowohl mit dem Gestaltungsrat als auch mit dem MIL abgestimmt worden.

Zum Zeitplan äußert Herr Goetzmann, dass an das Wettbewerbsverfahren mit höchstem Zeitdruck herangegangen werden soll so dass ggf. nach der Sommerpause über die Ergebnisse berichtet werden kann.

Herr Klipp ergänzt, dass in Absprache mit dem MIL ein offenes Verfahren mit nachlaufendem Auswahlverfahren durchgeführt wird und bestätigt auf Nachfrage, dass dazu die Abstimmung mit der Architektenkammer erfolgt ist.

zu 4.3 Vorstellung der Radverkehrsmaßnahmen 2012
FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr von Einem (Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung, Radverkehrsbeauftragter) stellt mittels Präsentation die Radverkehrsmaßnahmen 2012 vor und geht auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder ein. Die Präsentation wird den Ausschussmitgliedern als Anlage zum Protokoll zur Verfügung gestellt.

Frau Hüneke bittet protokollarisch festzuhalten, dass für die Schlaatzstraße die Schutzbelange (Pflaster) geprüft werden sollten.

zu 4.4 Berichterstattung RVK-Baumaßnahme Großbeerenstraße/Filmpark, Ergebnis der Anhörung nach KAG
FB Grün-und Verkehrsflächen

Frau Woiwode (Bereich Verkehrsanlagen) informiert über die erfolgte Anhörung nach Kommunalabgabengesetz zu der beabsichtigten Radverkehrskonzept-Baumaßnahme Großbeerenstraße/Filmpark. Im Ergebnis hat sich keine Mehrheit gegen den Bau ausgesprochen, so dass die Maßnahme begonnen werden kann. Städtische Grundstücke sind nicht betroffen. Das Ergebnis der Anhörung wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

zu 4.5 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 15.03.2012 bis 04.04.2012 sowie der Beantwortung der Nachfragen aus Sitzung 13.03.2012 und 27.03.2012
Bereich Bauordnung

Aus der Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 15.3.2012 bis 04.04.2012 wird um die Vorstellung folgender Vorhaben gebeten:

0879 – Am Bassin 10
0905 – Am Neuen Palais
1002 – Breite Str. 15, 17, 19, 21 (insbes. Farbe der Fassade)
1014 – Großbeerenstr. 3
1083 – L.-Pulewka-Str. 41, 42, 43
1103 – Leiterstr. 1
1114 – Berliner Str. 122
1117 – Berliner Str. 122

Die Vorstellung der Vorhaben wird in der Sitzung am 22.05.2012 erfolgen.

Herr Beck (Bereich Bauordnung) informiert über die Vorhaben, die in den Sitzungen am 13.3.12 und 27.3.12 nachgefragt worden sind.

zu 5 Sonstiges

Frau Hüneke nimmt Bezug auf die Presseveröffentlichung bzgl. eines nicht in Anspruch genommenen Vorkaufsrechtes für ein Ufergrundstück am Tiefen See und bittet in der nächsten Sitzung hinsichtlich des Uferwegekonzeptes um eine

Information/Verständigung, einschl. Zeitplanung.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) regt an, diese Thematik im Zusammenhang mit dem Antrag auf der TO STVV Mai 2012 „Umsetzungsstrategie für Uferkonzeption“, welcher voraussichtlich in den SB-Ausschuss überwiesen wird, gemeinsam zu behandeln.

Der Vorschlag findet Zustimmung.