



### **Ausschussmitglieder**

Herr Peter Lehmann	CDU	entschuldigt
--------------------	-----	--------------

### **stellv. Ausschussmitglieder**

Herr Wolfgang Cornelius	CDU	nicht teilgenommen
-------------------------	-----	--------------------

### **sachkundige Einwohner**

Frau Kerstin Beyer	Behindertenbeirat	entschuldigt
Herr Jan Hanisch	DIE LINKE	nicht teilgenommen
Herr Dr. Timo Jacob	DIE LINKE	entschuldigt
Herr Frank Kulok	BürgerBündnis	entschuldigt
Frau Claudia Mucha	SPD	entschuldigt
Herr Rudi Wiggert	SPD	entschuldigt

## 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 11.02.2014 / Feststellung der öffentlichen  
Tagesordnung
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland)  
Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 13/SVV/0351  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
OBR Neu Fahrland
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße", Beschluss zur  
Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 13/SVV/0743  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 3.3 Bebauungsplan Nr. 1 "Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land" (OT Uetz-  
Paaren)  
Vorlage: 13/SVV/0789  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
OBR Uetz-Paaren
- 3.4 Radfahrweg  
Vorlage: 13/SVV/0845  
Fraktion DIE LINKE  
KOUL
- 3.5 Preiswerte Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes  
Vorlage: 13/SVV/0857  
Fraktion Die Andere
- 3.6 Wohnkonzept 2014 vorlegen  
Vorlage: 13/SVV/0862  
Fraktion DIE LINKE
- 3.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm",  
Satzungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung  
Vorlage: 14/SVV/0019  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
KOUL
- 3.8 Bauvorhaben Erich-Weinert-Straße 51 - 55  
Vorlage: 14/SVV/0015  
Fraktion SPD
- 3.9 Turnhalle Kurfürstenstraße  
Vorlage: 14/SVV/0041  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 3.10 Bebauungsplan Nr. 129 / Maßnahmen zur Kompensation des externen

- naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs  
Vorlage: 14/SVV/0037  
Fraktion SPD  
OBR Golm, KOUL (ff)
- 3.11 Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung,  
hier: Prioritätenfestlegung 2014/2015  
Vorlage: 14/SVV/0046  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 3.12 Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Wohnen  
Vorlage: 14/SVV/0044  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
Mitteilungsvorlage
- 3.13 Flächen für den Wohnungsbau  
Vorlage: 13/SVV/0025  
Fraktion CDU/ANW, Fraktion FDP
- 3.14 Förderung innovativer Wohnprojekte  
Vorlage: 14/SVV/0085  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
FA  
Mitteilungsvorlage
- 3.15 Bericht zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung bezgl. DS Nr. 03/SVV/0806  
Vorlage: 14/SVV/0072  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 4.1 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom v. 16.01.14  
bis 29.01.14 und Beantwortung von Nachfragen aus den vergangenen  
Sitzungen  
Bereich Bauaufsicht
- 5 Sonstiges

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Kutzmutz, eröffnet die Sitzung.

#### zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 11.02.2014 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 9 von 11 Ausschussmitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 11.02.2014 gibt es keine Hinweise; die Niederschrift wird mit 8 Ja-Stimmen, bei 1 Stimmenthaltung bestätigt.

Bezüglich der vorliegenden Tagesordnung teilt der Ausschussvorsitzende mit:

Herr Dr. Bauer bittet den Antrag der Fraktion Die Andere TOP 3.5 13/SVV/0857 Preiswerte Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes um eine Sitzung zurück zu stellen.

Die Verwaltung bittet folgenden TOP auf die Sitzung am 25.3.2014 zurückzustellen, da die Voten aus den Ortsbeiräten noch nicht vorliegen:  
TOP 3.11 14/SVV/0046 Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung,  
hier: Prioritätenfestlegung 2014/2015

Herr Kirsch beantragt, den TOP 3.1 13/SVV/0351 Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland) Abwägung und Satzungsbeschluss um einen Monat zurückzustellen. Frau Dr. Klockow (Ortsvorsteherin Neu Fahrland) lässt übermitteln, dass

- zeitgleich zur Bauausschusssitzung in Neu Fahrland im Bürgerhaus Pläne für die Bebauung der Insel Neu Fahrland vorgestellt werden, soweit die Flächen der Investorengruppe der Firma "Robex" gehören.
- der Ortsbeirat Neu Fahrland sich daher noch nicht abschließend zum Bebauungsplan Nr. 7 positioniert hat, da erst die Pläne von Prof. Brands, der von der Firma Robex mit den Planungen eines Großteils der Insel beauftragt wurde, abgewartet werden sollen.
- und es der Wunsch der Bürger Neu Fahrlands ist, ein gutes Gesamtkonzept für die gesamte Insel zu erhalten.

Zum TOP 3.6 Antrag Fraktion Die LINKE 13/SVV/0862 Wohnkonzept 2014 vorlegen wird Herr Jekel (Bereich Wohnen) teilnehmen. Da er zeitgleich einen TOP im Ausschuss für Gesundheit und Soziales wahrnehmen muss, bittet er den v. g. Punkt erst nach seinem Eintreffen zu behandeln.

Frau Hüneke beantragt auch den TOP 3.3 13/SVV/0789 B-Plan Nr. 1 "Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land" (OT Uetz-Paaren) nochmals um eine Sitzung zurückzustellen.

Anträge auf Rederecht wurden nicht gestellt.

Die entsprechend geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

### **zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

#### **zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland) Abwägung und Satzungsbeschluss**

**Vorlage: 13/SVV/0351**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
OBR Neu Fahrland

Vertagt auf die 2. März-Sitzung – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

#### **zu 3.2 Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße", Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss**

**Vorlage: 13/SVV/0743**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) erläutert unter Bezug auf ein aktualisiertes Planbild, dass zwischenzeitlich die gewünschte Korrespondenz der Bauflucht im Bereich der Langen Brücke mit dem Bereich des Bades hergestellt worden ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden hier so angepasst, dass die Front des Baukörpers an der Langen Brücke mit einer Wölbung nach innen auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße in den Gegenschwung der nach außen gewölbten Fassade des Bades übergeht. Für einen Eingangsbereich eines Hotels ist eine nach außen gewölbte Erweiterung mit einer zusätzlichen Baugrenze im Erdgeschoss vorgesehen.

Mit Blick auf den in der letzten Sitzung lang diskutierten Bezug der flexiblen Vorgaben des B-Plans zu noch nicht bekannten architektonischen Ausprägungen konkreter Projekte verweist Herr Goetzmann auf eine sinnfällige Aufgabenverteilung zwischen dem langfristigen und schwerfälligen Instrument

Bebauungsplan und dem, was der kurzfristig handlungsfähige Prozess der Grundstücksvergabe leisten kann.

Herr Müller-Zinsius (Pro Potsdam) informiert, dass der Bebauungsplan den Rahmen vorgibt und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Er erläutert einen Verfahrensvorschlag, der daran anschließt, dass über den Verkauf eines Grundstücks der Pro Potsdam - auch in der Speicherstadt - die Gesellschafterversammlung entscheidet. Diese Entscheidung wird zuvor dem Hauptausschuss zur Kenntnis gegeben. Einwendungen wären hier möglich, so dass in diesem Prozess die volle Entscheidungsfähigkeit der Stadt gewährleistet bleibt.

Er schlägt vor, die Ausschreibung so vorzunehmen, dass neben der Kaufpreisforderung auch Rahmenbedingungen für die Beratung und ein Auswahlgremium formuliert werden. Im Ergebnis wäre von jedem Bieter ein Angebot abzugeben, in welchem Kaufpreis, die vorgesehene Nutzung, konkrete Entwürfe / Fassade der Baukörper beizulegen sind.

Die Prüfung sollte in einer Beratungsgruppe mit Politik und Gestaltungsrat erfolgen, um das geeignete Projekt herauszufiltern.

Frau Hüneke fragt ob es vorstellbar sei, die zeitliche Abstimmung in Verschränkung mit der Bebauungsplanung so vorzunehmen, dass die Entscheidungen in Kenntnis der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung getroffen werden.

Herr Müller-Zinsius sagt dies zu, die Verwaltung bestätigt dies für das Bebauungsplanverfahren.

Herr Pfrogner erinnert an den Beschluss der STVV zur Durchführung von Planungswettbewerben nach RPW. Demnach müsse hier ein Wettbewerb nach RPW durchgeführt werden.

Herr Jäkel bringt folgenden Änderungsantrag als Beitrag zur Qualifizierung ein und begründet diesen:

"Vor Auslegung des B-Planes sind folgende Änderungen in die Planzeichnung und den Plan einzuarbeiten.

1.

Die Baugrenzen entlang der Leipziger Straße sind um mehrere Meter in Richtung Havel zurückzulegen, und zwar soweit, dass Raum entsteht für eine beidseitige Alleebaumpflanzung der Leipziger Straße auf der Länge des Plangebietes dieses Planes.

2.

Die nördliche Baumreihe der Leipziger Straße ist in diesem B-Plan planerisch zu sichern. Dazu ist ein entsprechend breiter Streifen als öffentliche Grünfläche im Plangebiet festzusetzen. MI 1, MI 5 und MK-Gebiet werden entsprechend verkleinert. Die südliche Baumreihe ist im B-Plan des Bades / Brauhausberg festzusetzen.

3.

Die vordere Ecke des Plangebietes ist zu korrigieren. Es ist mit Berücksichtigung der geplanten Bauflucht des Bades eine harmonisch symmetrische Einfahrtsituation in die Leipziger Straße zu schaffen.

4.

Die Baudichte des Plangebietes nördliche Speicherstadt ist keinesfalls zu erhöhen. Die absolut angegebenen Zahlen für Geschossfläche GF und Grundfläche GR sind entsprechend zu verringern, so dass die GF und GR pro m<sup>2</sup> der noch bebaubaren Flächen sich nicht erhöhen gegenüber dem bisherigen Entwurf."

An die Verwaltung richtet Herr Jäkel die Frage, ob ggf. bereits der 3. Punkt durch Verwaltungshandeln erledigt sei. Nach Erklärung von Herrn Goetzmann bestätigt Herr Jäkel, den 3. Punkt als durch Verwaltungshandeln erledigt.

Herr Goetzmann informiert anhand der geänderten Planzeichnung (welches als Austauschblatt in Reaktion auf die bisherige Diskussion zur Verfügung gestellt wird), dass nach Prüfung verkehrstechnischer Untersuchungen (Verteilung notwendiger Spuren) keine randliche Baumreihe möglich ist, wie sie plangrafisch in den Unterlagen der Wettbewerbsteilnehmer eingezeichnet ist. Deshalb geht das Argument der Symmetrie zu dieser (nicht zu pflanzenden) Baumreihe ins Leere. Ergebnis der Untersuchungen zum Straßenausbau ist vielmehr die Entscheidung zugunsten einer mittigen Baumreihe in der Leipziger Straße.

Die Einfügung von zwei randlichen Baumreihen hätte eine drastische Verschiebung der Straße nach Norden und eine erhebliche Aufweitung der Einmündung Leipziger Straße zur Folge, während aus städtebaulicher Sicht ein städtischer Straßenraum von der Kante des Bades und der Kante des gegenüberliegenden Blocks an der Langen Brücke bestimmt sein sollte.

Herr Klipp geht nochmals auf den Vorschlag von Herrn Müller-Zinsius ein. Im Mittelbereich der Speicherstadt ist die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Dort ist den Grundstücksverkäufen zugestimmt worden, ohne Kenntnis konkreter Projekte und ohne eine weitergehende Entscheidungsgrundlage. Dies soll sich jetzt mit dem Vorschlag von Herrn Müller-Zinsius ändern. Diese Orientierung am Grundstücksvergabeverfahren Potsdamer Mitte ermöglicht nach den dort gewonnenen guten Erfahrungen die Mitwirkung der Fraktionen und ein Verfahren zur Sicherung architektonischer Qualität.

Herr Pfrogner unterstützt den Antrag von Herrn Jäkel, durch Reflektion der Baumreihe eine Alleecharaktersituation zu schaffen und äußert sich kritisch zu der vorgeschlagenen Erweiterung des Hotelblocks im Erdgeschoss. Herr Pfrogner beantragt:

"Die im vorgestellten geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 36-1 vorgezogene Baugrenze für das Erdgeschoss an der Langen Brücke ist ersatzlos zu streichen."

Herr Pfrogner erinnert an seine am 16.12.13 übermittelte Fragestellung bzgl. der Grünfläche, hier offene Grünanlage und Übergang zum mittleren Speicherstadtareal. Was ist unter dem großen Grünverbund zu verstehen?

Herr Kirsch hält die Vorschläge zum Verfahren investorenbezogen gut. Er unterstreicht, dass ein Hotel eine bestimmte Grundgröße / Verhältnis von Volumen zu Bettenzahlen benötigt, um zu funktionieren.



Herr Heuer äußert, dass er grundsätzlich dem Erhalt von Alleen positiv gegenüber steht. Jedoch gehe es an dieser Stelle nicht um den Erhalt sondern das Schaffen einer neuen Allee. Das Waldgebiet schließt sich an, so dass eine Baumpflanzung an einer Stelle, wo es nie welche gab, nicht erforderlich sei.

Frau Hüneke hält fest, dass hier ein Baugebiet mit insgesamt hoher Dichte entsteht. Zum Ansatz von Herrn Müller-Zinsius äußert sie Zustimmung. Mit Blick auf den Straßenraum und eine bessere Aufenthaltsqualität im Bereich des Leipziger Dreiecks wäre es aus ihrer Sicht gut, wenn das Grün auf der Ostseite des Bades und die Baumreihe am Brauhausberg um das Bad in die Leipziger Straße herumgeführt würde. Darüber hinausgehend folgt sie dem Ansatz von Herrn Jäkel nicht. Die veränderte Front am Baublock an der Langen Brücke liefere eine klare Gebäudestruktur und mache das Bad von der Brücke her gut sichtbar, deshalb tendiert sie auch zu einer Wegnahme des Bogens im Erdgeschoss.

Herr Kühn spricht die städtebauliche Situation an. Ein Hotel mit einem Vorsprung hält er für kritisch.

Herr Pfrogner greift dies erneut auf. Er spricht sich für eine klare Betonung der Kante vom Dach bis zum Boden des Hotels aus. Der Gedanke war, dem Straßenraum durch Baumreihen den Eindruck einer Schlucht zu nehmen.

Herr Kirsch empfiehlt das Ergebnis der Entwürfe abzuwarten.

Herr Klipp unterstreicht, dass Herr Müller-Zinsius auch hierzu einen Verfahrensvorschlag machen wird. Er verweist darauf, dass der Bebauungsplan zu den Verfahren gehört, die in den Prioritäten Bauleitplanung ausdrücklich mit fiskalischen Auswirkungen auf den Konzern Stadt platziert sind. Aus diesem Grunde sollte im Nordbereich Speicherstadt der Pro Potsdam eine ähnlich hohe Baudichte zugestanden werden, wie für die privaten Bauvorhaben an der Friedrich-Engels-Straße. Er hält im Übrigen an dieser zentralen Stelle eine hohe Dichte auch städtebaulich für richtig.

Herr Müller-Zinsius betont die Besonderheit des Blocks an der Langen Brücke. Hier sei vorstellbar, dass das Grundstück mit der Verpflichtung ausgeschrieben wird, einen Architektenwettbewerb auszuschreiben und dann dessen Ergebnis zu realisieren. Ein solcher Wettbewerb wird dann nach RPW auszuloben sein.

Herr Pfrogner nimmt Bezug auf den städtebaulichen Raum. Hier sollte auf die langfristige städtebauliche Qualität auch für Radfahrer und PKW-Fahrer orientiert werden.

Herr Heuer stellt dar, dass das Maß an Urbanität auch bedeutet, dass eine enge Bebauung im städtischen Bereich ihren Reiz haben kann. Dies sei eine andere Form von urbanem Leben und Wohnen. Er sieht nach wie vor keine

Notwendigkeit für eine zusätzliche Baumreihe.

Herr Jäkel betont als Ziel die Qualität des Stadtraumes. Auch an anderen Stellen seien Hotels ohne Vorsprung möglich. Eine Verringerung der baulichen Dichte sei nicht Inhalt des Antrages. Wenn die Rücknahme des Vorsprungs am Hotel erfolgen würde, bestünde Spielraum in der Höhe des Hotelbauwerkes (1 Stockwerk höher).

Herr Kühn fragt, ob die öffentliche Durchwegung durch das Hotel gehen solle.

Herr Dr. Bauer stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung der Abstimmung am Ende der Diskussion – mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Diskussionsbeiträge zu einer konsensfähigen Überarbeitung des Planentwurfes zusammenzufassen.

Herr Klipp unterbreitet zu dem Block an der Langen Brücke folgenden Vorschlag: Vor der Auslobung des Wettbewerbes ist die Aufgabenstellung im SB-Ausschuss vorzustellen. Dabei ist eine Formulierung zu finden, die den Teilnehmern frei stellt, sich an den Inhalten des Planes wie im Auslegungsbeschluss zu orientieren oder Ideen zu davon begründet abweichenden Reaktionen auf das entstehende Umfeld zu entwickeln. Dann soll im Anschluss in Kenntnis der Qualitäten eines ausgewählten Entwurfes geklärt werden, ob eine Genehmigung über den Weg der Befreiung möglich ist oder eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen soll bzw. muss.

Herr Pfrogner hält die Einbindung des SB-Ausschuss in die Auslobung eines Wettbewerbs für selbstverständlich.

Herr Goetzmann erinnert, dass das Konzept der Durchwegung und der anschließenden fußläufigen Erschließung in Längsrichtung ein wesentlicher Umsetzungsbaustein zum Masterplan ist, der hier sehr intensiv diskutiert worden ist (noch unter der Sitzungsleitung von Herrn Dr. Seidel). Die Verbindung der Durchwegung basiert auf dem Grundgerüst aus dem Masterplan von Christoph Kohl, ebenso auch die von Herrn Pfrogner hinterfragte Verbindung von der Havel zum Grünbereich auf dem Brauhausberg. Herr Goetzmann bestätigt, dass dies die Umsetzung dessen sei, was wir seit 2009 hier im SB-Ausschuss gewollt haben.

Herr von Osten-Sacken schließt sich dem Vorschlag von Herrn Dr. Bauer auf Vertagung an.

Herr Jäkel bringt seine bisher nicht erfüllte Bitte nach Visualisierung seiner Änderungsanträge in Erinnerung. Seines Erachtens sei die Planung von Kohl unausgegoren. Zum Änderungsantrag sei er bereit, das Hotel herauszunehmen. Dem Antrag von Herrn Dr. Bauer stimmt er zu.

Der Geschäftsordnungsantrag von Herrn Dr. Bauer auf Vertagung wird zur Abstimmung gestellt:

Dagegen spricht Herr Klipp. Er macht deutlich, dass aus den heute hier erfolgten heftigen Diskussion für die Verwaltung nicht klar erkennbar sei, welche Richtung für eine Änderung des Entwurfes verfolgt werden soll.

Abstimmung: 3/7/1 – damit abgelehnt

Abstimmung des nochmals geänderten Antrages von Herrn Jäkel:

Vor Auslegung des B-Planes sind folgende Änderungen in die Planzeichnung und den Plan einzuarbeiten.

1.

Die Baugrenzen entlang der Leipziger Straße sind um mehrere Meter in Richtung Havel zurückzulegen, und zwar soweit, dass Raum entsteht für eine beidseitige Alleebaumpflanzung der Leipziger Straße auf der Länge des Plangebietes dieses Planes.

2.

Die nördliche Baumreihe der Leipziger Straße ist in diesem B-Plan planerisch zu sichern. Dazu ist ein entsprechend breiter Streifen als öffentliche Grünfläche im Plangebiet festzusetzen. MI 1, MI 5 und MK-Gebiet werden entsprechend verkleinert. Die südliche Baumreihe ist im B-Plan des Bades / Brauhausberg festzusetzen.

3.

Die Baudichte des Plangebietes nördliche Speicherstadt ist keinesfalls zu erhöhen. Die absolut angegebenen Zahlen für Geschosßfläche GF und Grundfläche GR sind entsprechend zu verringern, so dass die GF und GR pro m<sup>2</sup> der noch bebaubaren Flächen sich nicht erhöhen gegenüber dem bisherigen Entwurf."

Abstimmungsergebnis: 2/7/2 – damit abgelehnt

Abstimmung des Änderungsantrages von Herrn Pfrogner:

Die im vorgestellten geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 36-1 vorgezogene Baugrenze für das Erdgeschoss an der Langen Brücke ist ersatzlos zu streichen.

Abstimmungsergebnis: 3/3/5 – damit abgelehnt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stellt die Abstimmung zur ungeänderten Vorlage der Verwaltung unter folgenden Vorbehalt::

1. zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Austauschblatt ausgereicht, das die in der Präsentation zur Beratung am 25.02.2014 verwendete Fassung enthält
2. der Verfahrensvorschlag der Pro Potsdam zur Grundstücksvergabe wird zum Protokoll genommen
3. die Aussage des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt zur Vorstellung der Aufgabenstellung des Investorenwettbewerbs für das vorgesehene Hotel im Kerngebiet im Ausschuss wird ebenfalls zum Protokoll genommen
4. verwaltungsseitig wird sichergestellt, dass vor der Entscheidung zum Investorenwettbewerb für das vorgesehene Hotel und zu den

Grundstücksvergaben die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf dem Ausschuss vorliegen werden.

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

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend der Darstellung in Anlage 1 zu ändern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlagen 2 und 3).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>8</b>
Ablehnung:	<b>2</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 3.3      Bebauungsplan Nr. 1 "Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land" (OT Uetz-Paaren)**

**Vorlage: 13/SVV/0789**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
OBR Uetz-Paaren

Vertagt auf die 1. März-Sitzung – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

**zu 3.4      Radfahrweg**

**Vorlage: 13/SVV/0845**

Fraktion DIE LINKE  
KOUL

Herr Jäkel bringt den Antrag ein. Er informiert aus der Befassung im KOUL-Ausschuss, dass die mit dem Antrag erbetene Prüfung bereits durch die Verwaltung vorgenommen worden ist und das Ergebnis (MV 03/SVV/0707) den Ausschussmitgliedern gemeinsam mit der Einladung zur Verfügung gestellt worden ist.

Damit sei der Gegenstand des Antrages durch Verwaltungshandeln erledigt.

Ergänzend informiert Herr Jäkel, dass die Fraktion gebeten habe, über den Fortgang dieser Thematik informiert zu werden.

Es erfolgt die Verständigung, dass bei Bekanntwerden von konkreten Vorhaben der Deutschen Bahn eine Information im SB-Ausschuss erfolgt.

**zu 3.5 Preiswerte Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes**

**Vorlage: 13/SVV/0857**

Fraktion Die Andere

Vertagt auf die 1. März-Sitzung – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

**zu 3.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm", Satzungsbeschluss zur 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung  
Vorlage: 14/SVV/0019**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung  
KOUL

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und informiert, dass der KOUL-Ausschuss bereits einstimmig die Beschlussempfehlung erteilt hat.

Diskussionsbedarf besteht nicht.

Die Vorlage wird zur Abstimmung gestellt:

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

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Dem Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm", Teilbereich Nahversorgung gemäß Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Nahversorgungsbereich Golm", Teilbereich Nahversorgung wird gemäß § 10 i. V. m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (Anlagen 2 und 3).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>11</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

**zu 3.8      Bauvorhaben Erich-Weinert-Straße 51 - 55**  
**Vorlage: 14/SVV/0015**  
Fraktion SPD

Herr Heuer bringt den Antrag ein.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) erinnert, dass das Vorhaben am 27.8.13 bereits Gegenstand der Erörterung im SB-Ausschuss war. Das Vorhaben ist abschlägig beschieden worden. Im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens ist die Erörterung im Rahmen eines Termins in der Clearingstelle erfolgt. Die Mehrheit in einer Eigentümerversammlung kann für die Verwaltung nicht Maßstab sein und auch nicht für die Beurteilung der städtebaulichen Situation. Die beantragte Lösung ist nicht in der Umgebung vorgeprägt und auch aufgrund des zu geringen Straßenabstandes nicht vertretbar.

Herr Goetzmann betont, dass ausdrücklich eine genehmigungsfähige Lösung angeboten worden ist, welcher der Bauherr nicht gefolgt ist.

Als Quintessenz hält Herr Goetzmann fest, dass auch der Widerspruch abschlägig beschieden worden ist und eine Klage beim Verwaltungsgericht Potsdam anhängig ist.

Herr Heuer bittet Herrn Goetzmann, die in der Sitzung gezeigte Planzeichnung des Vorhabens mit dem Protokoll zu übermitteln, so dass Herr Heuer nochmals mit dem Vorhabenträger Kontakt aufnehmen kann.

Herr Heuer stellt den Antrag bis zur nächsten Sitzung zurück.

**zu 3.9      Turnhalle Kurfürstenstraße**  
**Vorlage: 14/SVV/0041**  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frau Hüneke bringt den Antrag ein und informiert, dass es zwischenzeitlich eine Verständigung mit dem Kommunalen Immobilien Service, Herrn Richter, gegeben habe.

Herr Richter (KIS) informiert zum Stand des Verfahrens. Hier handelt es sich um eine Investitionsmaßnahme Ersatzneubau, aufgenommen in den Wirtschaftsplan 2013. Es gibt eine befristete Baugenehmigung für die Bestandshalle; nach deren Befristung endet die Nutzung der Bestandshalle im Sommer 2015. Um bis zum Auslaufen dieser Befristung den Ersatzneubau bereitstellen zu können, hatte der KIS bereits mit Einbringung des Wirtschaftsplanes 2013 darauf hingewiesen, dass der KIS die Planungsleistungen im Rahmen eines VOF- Verfahrens vergeben möchte. Um dennoch den städtebaulichen Ansprüchen des Ortes möglichst gerecht zu werden, wurden die vorausgewählten Büros mit Arbeitsproben am konkreten Projekt beauftragt, so dass eine qualifizierte Auswahl vorgenommen werden kann. Der KIS hatte mehrfach über den Fortgang des Verfahrens im Bildungsausschuss informiert. Spürbare Projektverzögerungen

sind bereits durch die erst im Dezember 2013 erteilte Kommunalrechtliche Genehmigung eingetreten. So konnte erst im Januar 2014 eine Jurysitzung in welcher u.a. Frau Luther als Mitglied des Gestaltungsrates, vertreten ist, stattfinden.

Herr Richter berichtet, dass man in der Auswahljury insbesondere unter Beachtung der bestehenden Gestaltungssatzung zu keinem Ergebnis gekommen sei. Die Vorschläge, die sich an den Vorgaben der Gestaltungssatzung orientiert haben, wurden nicht für so gut befunden.

Alle beteiligten Büros sind deshalb mit einer Nachbesserung beauftragt worden. Angesichts des von Frau Hüneke eingebrachten Beschlussantrages hat der KIS das Verfahren jedoch zwischenzeitlich unterbrochen, um keine vollendeten Tatsachen zu schaffen. Es bestehen aus Sicht der Verwaltung 3 Möglichkeiten:

- das laufende Verfahren wird unverändert fortgeführt,
- das Angebot – einige Vertreter aus dem SB-Ausschuss in das Verfahren mit einzubeziehen,
- die Umsetzung des Wettbewerbes, wie im Antrag vorgesehen, so dass der Hallenneubau erst 2016 fertiggestellt werden kann.

Herr Pfrogner erinnert an den Beschluss aus dem Jahr 2009 zur Durchführung von Wettbewerben für Planungen und Bauvorhaben in der Auftraggeberschaft der LHP nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) und spricht sich dafür aus, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Herr Richter antwortet, dass der Beschluss eine Klausel im Rahmen der Haushaltsdiskussion beinhaltet. Er macht aufmerksam, dass von Seiten der STVV hierzu keine Entscheidung getroffen worden ist.

Weiterhin unterstreicht Herr Richter, dass die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens eine weitere zeitliche Verschiebung der Turnhallenerrichtung zur Folge haben würde.

Herr Heuer bestätigt, dass es sich hier um ein hochsensibles Gebiet handelt. Der Turnhallennotstand ist bekannt. Den Verwaltungsvorschlag findet er pragmatisch. Herr Heuer regt an, dass Herr Kutzmutz und Frau Hüneke als 2 Vertreter mit in die Jury gehen und am Verfahren mitwirken. Der Antrag sollte solange zurück gestellt werden.

Herr Richter erinnert, dass das Vorhaben im Wirtschaftsplan 2013 enthalten ist. Dieser ist in der Stadtverordnetenversammlung eingebracht worden und in den Werksausschuss KIS und den Bildungs-/Sportausschuss überwiesen worden. Er erinnert, dass aufgrund der überraschenden Aufnahme in den Wirtschaftsplan im Frühjahr sogar eine Pressekonferenz durchgeführt worden sei. Das Investitionsvorhaben dürfte somit auch den Ausschussmitgliedern bekannt gewesen sein.

Frau Hüneke bittet künftig stärker die Koppelung zum SB-Ausschuss herzustellen und greift Herrn Heuers Vorschlag auf. Dies sei als Versuch anzusehen, einen Kompromiss zu finden.

Frau Hüneke stellt den Antrag mit der Festlegung zur Einbindung in das Verfahren und anschließende Berichterstattung im SB-Ausschuss zurück.

Herr Richter bemerkt abschließend, dass der aktuelle Wirtschaftsplanentwurf sich im Geschäftsgang befindet. Das heißt, wenn es Änderungsbedarfe gibt, dann müssten diese vorher benannt werden.

Der Antrag wird zurück gestellt. Frau Hüneke signalisiert, wenn er erneut auf die Tagesordnung genommen werden soll.

**zu 3.10    Bebauungsplan Nr. 129 / Maßnahmen zur Kompensation des externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs**

**Vorlage: 14/SVV/0037**

Fraktion SPD

OBR Golm, KOUL (ff)

Herr Krause bringt den Antrag ein, verweist auf die ausgereichte geänderte Fassung dieses Antrages (sh. Beschlusstext), die die Beschlussfassung im OBR Golm wiedergibt. Er bittet die geänderte Fassung zu beschließen. Ergänzend stellt Herr Krause dar, dass der Bebauungsplan Nr.129 „Nördlich In der Feldmark“ aus seiner Sicht erhebliche naturschutzfachliche Ausgleiche erfordert, die wegen der bestehenden ökologischen Defizite im Ortsteil Golm verwendet werden sollen. Für ihn ist unverständlich, warum die Einschätzungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Maßnahmeplanes für Golm nicht in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) stellt hierzu die Haltung der Verwaltung dar. Der Antrag ist aus Sicht der Verwaltung abzulehnen. Der Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft ist im vorliegenden Bebauungsplan „Nördlich In der Feldmark“ (Ortsteil Golm) weitaus überwiegend unmittelbar innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgesehen. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, sind gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsflächen gesucht worden, die den naturschutzfachlichen Anforderungen genügen, in vertretbarer Entfernung vom Plangebiet liegen, hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse auch zeitnah verfügbar sind und für die eine dauerhafte Pflege gesichert werden kann. Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen innerhalb des Ortsteils Golm wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Im Ergebnis sind aktuell keine funktional geeigneten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Golm verfügbar. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.129 „Nördlich In der Feldmark“ wurden bereits mehrere Behördenbeteiligungen und auch mehrere Beteiligungen der Öffentlichkeit vorgenommen. Festgesetzt sind darin u.a. externe Ausgleichsmaßnahmen in der Flur 9 der Gemarkung Schmergow im Flächenpool Mittlere Havel (Entwicklung von extensiv genutztem Mahd-Grünland auf ehemals intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen). Diese Maßnahmen sollen zugleich den Revierverslust der geschützten Brutvogelart Feldlerche im Plangebiet kompensieren; sie erfüllt daher in doppelter Hinsicht eine Ausgleichsfunktion. Der Bebauungsplan enthält hierzu detaillierte Festsetzungen der Zuordnung der Eingriffe zu diesen Ausgleichsmaßnahmen. Die Naturschutzbehörden haben in den bisherigen Beteiligungsschritten dieser Regelung zugestimmt.



Eine Notwendigkeit zur Änderung dieser naturschutzfachlichen Festsetzungen hat sich auch aus den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit nicht ergeben.

Ergänzend kann aus Sicht der Verwaltung perspektivisch dargelegt werden, dass - sofern entsprechend den Anregungen aus dem Kulturlandplan ein neuer Ausgleichsflächenpool in Golm geschaffen werden kann - dort vorrangig Ausgleichsmaßnahmen künftiger Bebauungspläne zugeordnet werden sollen. Auf die erforderliche Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr wäre in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

Herr Krause verweist auf eine Stellungnahme des Landesumweltamtes, in dem die Lage der Ausgleichsmaßnahmen kritisiert worden sind und bittet um Abstimmung des geänderten Beschlusstextes. Auf den Hinweis der Verwaltung, dass die Terminstellung März 2014 nicht zu halten sei, ändert Herr Krause den Termin auf April 2014.

Der vom Antragsteller entsprechend geänderte Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

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

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt sicherzustellen, dass zur Kompensation des nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 ausgleichbaren Eingriffs geeignete Maßnahmen vorrangig im Gebiet der Gemarkung Golm **und im angrenzenden Stadtgebiet Potsdam** bestimmt und den Bauflächen zugeordnet werden.

Insbesondere sind die Maßnahmen des Projektes „Kulturlandplan“ (Wublitzrinne, Teilbereich Golm) auf Ihre Eignung als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme hin zu prüfen und ggfs. im Bebauungsplan zuzuordnen. Darüber hinaus sind Maßnahmen festzulegen und zuzuordnen, die zur der dringend erforderlichen ökologischen Aufwertung ~~des Umfeldes des neuen Baugebietes~~ beitragen.

Dem Ausschuss für Klima, Ordnung und Umwelt (federführend) und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen ist im ~~März~~ **April** 2014 ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zur Beratung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>7</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>3</b>

**zu 3.11 Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2014/2015**  
**Vorlage: 14/SVV/0046**  
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Vertagt auf die 2. März-Sitzung – sh. Verständigung zur Tagesordnung.

**zu 3.6 Wohnkonzept 2014 vorlegen**  
**Vorlage: 13/SVV/0862**  
Fraktion DIE LINKE

Eine Einbringung erfolgt nicht.

Herr Jekel (Wohnen) äußert Verständnis für den Wunsch, schneller zu Ergebnissen zu kommen. Er gibt jedoch zu bedenken, dass eine externe Erarbeitung gemäß STVV-Beschluss sowie auf Grund fehlender personeller Kapazitäten in der Stadtverwaltung erforderlich ist und entsprechende Ausschreibungspflichten einzuhalten sind. Er betont, dass die Erarbeitung und Vorlage des Wohnungspolitischen Konzeptes in einem kürzeren Zeitplan daher nicht ohne erhebliche Qualitätsverluste möglich ist. Er verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass eine Vielzahl an Empfehlungen aus dem Ergebnispapier Potsdam22 bereits vor Fertigstellung des Konzeptes umgesetzt werden kann bzw. dies bereits erfolgte. Als Beispiel nennt er die Informationen zum Monitoring für die kommunale Wohnraumversorgung, die bereits durch den Wohnungsmarktbericht bereitgestellt werden. Weiterhin ergänzt Herr Jekel, dass als erster Umsetzungsschritt bereits die Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen vorgenommen worden ist (sh. späterer Tagesordnungspunkt). Die Ergebnisse müssten in das wohnungspolitische Konzept einfließen, weil dies zugleich als Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen angelegt sei.

Der Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, die Arbeiten am Wohnkonzept so zu veranlassen, dass das überarbeitete Konzept noch im Jahr 2014 der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden kann.

Der Stadtverordnetenversammlung ist im Mai 2014 ein entsprechender Zeitplan vorzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>3</b>
Ablehnung:	<b>6</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>

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

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

**zu 3.13 Flächen für den Wohnungsbau**

**Vorlage: 13/SVV/0025**

Fraktion CDU/ANW, Fraktion FDP

Hier handelt es sich um einen Antrag von Anfang 2013, bei dem vereinbart war, ihn gemeinsam mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen erneut aufzurufen.

Herr von Osten-Sacken dankt Herrn Wolfram für die Ausführungen zum TOP 3.12 und stellt für die antragstellende FDP-Fraktion fest, dass die Intention des Antrages durch Verwaltungshandeln erledigt worden ist.

**zu 3.14 Förderung innovativer Wohnprojekte**

**Vorlage: 14/SVV/0085**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

FA

Mitteilungsvorlage

Die Mitteilungsvorlage liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Herr Wolfram (Stadtentwicklung und Verkehrsentwicklung) informiert, dass hier der 1. Schritt des Prüfauftrages vorgelegt wird und geht erläuternd auf das Prüfergebnis und auf Nachfragen der Ausschussmitglieder ein. Er bestätigt, dass in der Vorlage alle städtischen Grundstücke enthalten sind, die einer Prüfung unterzogen wurden.

Nach kurzer Diskussion äußert Herr Wolfram, dass es für die weitere Umsetzung des Beschlusses hilfreich wäre zu erfahren, welche Kriterien für innovative Wohnprojekte durch die Politik gewünscht sind. Daran könne man dann messen, ob ein Grundstück für ein Pilotverfahren geeignet wäre.

Zu den Kriterien sei ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sinnvoll.

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

**zu 3.15 Bericht zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung bezgl. DS Nr. 03/SVV/0806**

**Vorlage: 14/SVV/0072**

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Die Mitteilungsvorlage liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) gibt erläuternd auf die Quintessenz für die unterschiedlichen Bereiche wieder und geht auf diverse Rückfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder ein.

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

**zu 4 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 4.1 Verständigung zur Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom v. 16.01.14 bis 29.01.14 und Beantwortung von Nachfragen aus den vergangenen Sitzungen**

Bereich Bauaufsicht

Aus der Liste der Vorbescheidsanträge/Bauanträge vom 16.01.14 bis 29.01.14 wird zu folgenden Vorhaben um Information gebeten:

Lfd. Nr. 9 – Charlottenstr. 102 (Information nur, wenn der Teilausbau straßenseitig beabsichtigt ist.

Lfd. Nr. 27 – Am Hämphorn 5

Lfd. Nr. 34 – Templiner Str. 21

Die Vorstellung der Vorhaben wird in der Sitzung am 25.03.14 erfolgen.

Herr Beck (Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur) regt an die Nachfrage und Vorstellung von Vorhaben aus der Liste der Vorbescheids- bzw.

Bauanträge grundsätzlich nochmals zur Diskussion zu stellen. Es handelt sich oft um Vorhaben, die über 3 bis 4 Monate in der Verwaltung existieren und teilweise bereits genehmigt sind.

Er bittet um Verständigung, ob dieses Verfahren noch Sinn macht.

Verschiedene Ausschussmitglieder machen aufmerksam, dass das Bedürfnis das eine oder andere Vorhaben vorgestellt zu bekommen besteht, obwohl der damit eingehende Arbeitsaufwand bekannt ist.

Zum Verfahren gibt es folgende Anregungen:

- Die Berichterstattung mit einem Zeitfenster grundsätzlich an den Beginn der Sitzung zu setzen.
- Das Interesse zu Vorhaben anzumelden und dann die Informationen in gesonderter Runde ca. ½ Stunde vor der Ausschusssitzung bei der Bauaufsicht zu erhalten.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, diese Entscheidung den Ausschussmitgliedern nach der Kommunalwahl zu überlassen.

## **zu 5      Sonstiges**

Keine.