

Protokollauszug

aus der
21. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
vom 29.09.2015

öffentlich

Top 4.4 Wohnungsbau an der Nuthe
15/SVV/0624
vertagt

Herr Gottschald (Vorhabenträger) nimmt das gewährte Rederecht wahr und stellt den Stand des Bauvorhabens vor. Er informiert über den bisherigen Ablauf vom Vorbescheid aus 2012, der Projektvorstellung im Gestaltungsrat in 2014 und berichtet über den anschließend vom Gestaltungsrat empfohlenen und von ihm durchgeführten städtebaulichen Workshop und stellt das Ergebnis und den aktuellen Stand der Planung vor. Es ist vorgesehen, den Bauantrag im November zu stellen.

Herr Gottschald erklärt sich bereit, alle noch offenen Fragen im Baugenehmigungsverfahren zu klären und ggf. auch noch einmal im SBV-Ausschuss vorzustellen.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) informiert zum Vorhaben (Präsentation sh. Anlage) und teilt mit, dass es von Seiten der Verwaltung keine Empfehlung zur Entscheidung über diesen Antrag geben wird. Sie betont jedoch, dass die Stadtverordnetenversammlung jederzeit frei in ihrer Willensbildung sei.

Zur rechtlichen Beurteilung des Antrages informiert Frau Holtkamp, dass eine Veränderungssperre nicht losgelöst von einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erlassen werden kann, da dieser die Voraussetzung darstellt. Sofern die Stadtverordnetenversammlung dem Antrag folgt, würde die Verwaltung eine Vorlage für einen solchen Aufstellungsbeschluss vorbereiten.

Zur Sicherung des durch den vorliegenden Antrag verfolgten Anliegens ist ein Aufstellungsbeschluss auch ausreichend, weil auf dessen Grundlage nach § 15 Abs. 1 BauGB die Zurückstellung von Bauanträgen möglich ist, sofern sie die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.

Eine Veränderungssperre kann bei Bedarf auch nach Einreichung von Bauanträgen beschlossen werden.

Sie macht weiterhin deutlich dass ein Aufstellungsbeschluss, wie auch eine Veränderungssperre, nicht in Rechte aus einem gültigen Bauvorbescheid eingreifen kann und ergänzt, dass die Anwendung der Richtlinie zur Baulandentwicklung innerhalb eines möglichen Bebauungsplanverfahrens nicht antragsgemäß umgesetzt werden kann, weil bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan Baurechte nach § 34 BauGB grundsätzlich bestanden haben.

Herr Kirsch bestätigt, dass die Abschöpfung der Sozialplan-Richtlinie nicht möglich sei, da es sich bereits um Bauland handelt. Er empfiehlt das Angebot des Investors zur Gesprächsbereitschaft anzunehmen und schlägt der Antragstellerin vor, den Antrag zurückzustellen oder er kündigt an den Antrag abzulehnen.

Frau Reimers äußert, dass hier sinnvoll gewesen wäre zu einem früheren Zeitpunkt einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gesprächsangebot sollte von der Antragstellerin angenommen werden.

Herr Schütt vertritt die Auffassung, dass der Antrag abgelehnt werden sollte, da es bereits Bau-recht gebe.

Frau Hüneke stellt klar, dass es ihr nicht darum gehe die Wohnbebauung grundsätzlich in Frage zu stellen und bittet die Informationen aus der heutigen Sitzung dem Protokoll als Anlage beizufügen. Sie wird das Gespräch in der Fraktion suchen und den Antrag vorerst zurückstellen.

Herr Schütt spricht sich dafür aus, den Antrag heute abstimmen zu lassen.

Frau Hüneke stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung

Dafür spricht Herr Berlin; dagegen niemand.

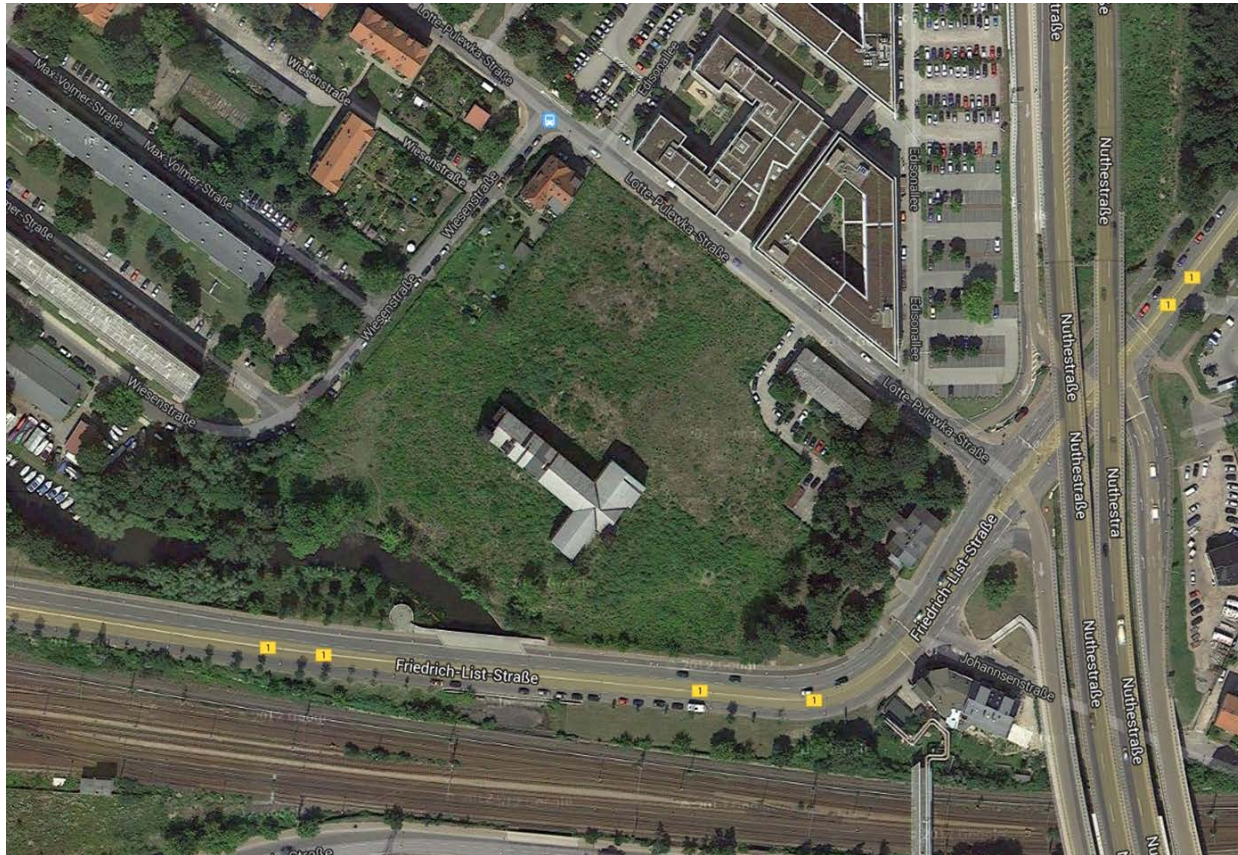
Der Antrag auf Zurückstellung wird abgestimmt mit einem Ergebnis von 4/1/2. Der Antrag wird in der Sitzung am 13.10.2015 erneut aufgerufen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Stimmenthaltung:



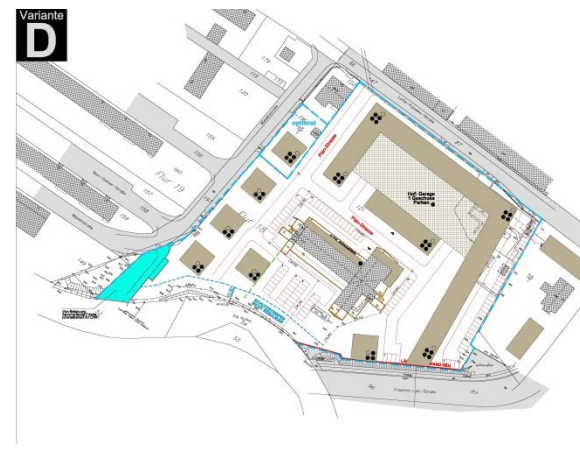
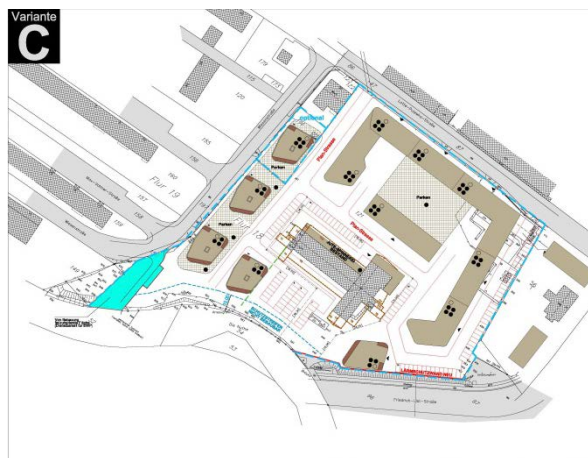
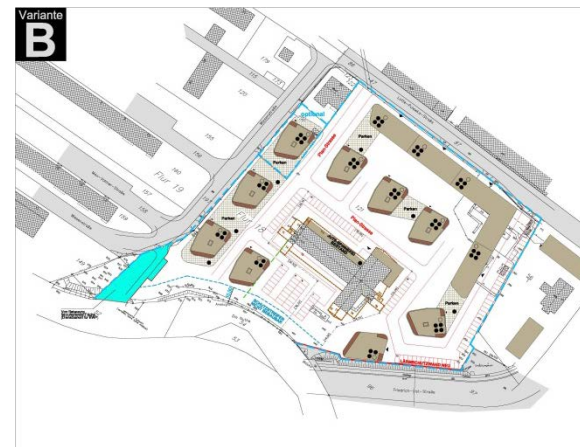
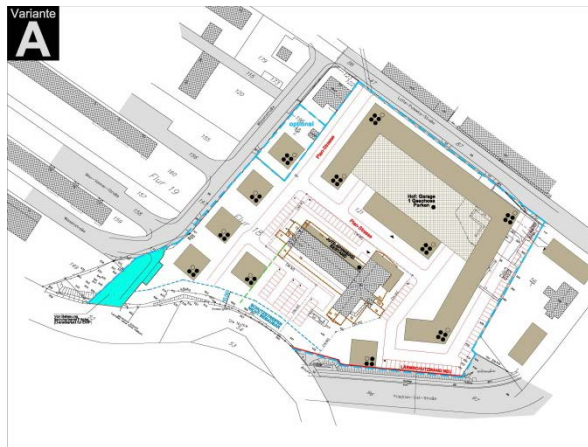
- aufgegebener Gewerbestandort
- nach mehrfachen erfolglosen Versuchen von TLG an den Investor verkauft
- steigender Wohnraumbedarf LHP (StEK Wohnen) konkurriert mit gewerblicher Nutzung (P20-Fläche)

- 2012 – positiver Vorbescheid für Wohnen, planungsrechtliche Grundlage § 34 BauGB



- Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit ca. 17.000 qm Wfl., davon 40% studentisches Wohnen, unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes und der ehemaligen Fabrikantenvilla
- hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Lotte-Pulewka-Straße, Nachweis der erforderlichen Stellplätze (überwiegend in einer Tiefgarage)
- Berücksichtigung eines 10m – Freihaltestreifens entlang der Nuthe und Entwicklung einer hohen Aufenthaltsqualität der begrünten Freiflächen
- Lösungsvorschläge für den Umgang mit der Immissionsbelastung

- Vorstellung im Gestaltungsrat LHP 18.02.2014:



- Vorstellung im Gestaltungsrat LHP am 18.02.2014:
- Initiative zur Durchführung eines Werkstattverfahrens durch Gestaltungsrat LHP, Anregungen:
 - Städtebauliche Gesamtbetrachtung auch bei Teilung des Grundstücks unter Einbeziehung der Umgebung
 - Positive Standortfaktoren (historisches Fabrikgebäude und Nutheufer) stärker herausstellen
 - Ordnung der Verkehrsflächen und Stellplätze
 - Aufenthalts- und Freiraumqualitäten stärken
- Teilnahme der Mitglieder des Gestaltungsrates in Jury

Werkstattverfahren „Neubau Wohnen an der Nuthe“, Potsdam – Städtebauliche Konzepte –



Landeshauptstadt
Potsdam



1. van Geisten Marfels
Architekten, Potsdam



3. Fuchshuber Architekten
GmbH, Leipzig



2. ACM GmbH – Atelier für Architektur und
Consulting, Magdeburg



4. Prof. Lorenzen,
Berlin/Kopenhagen



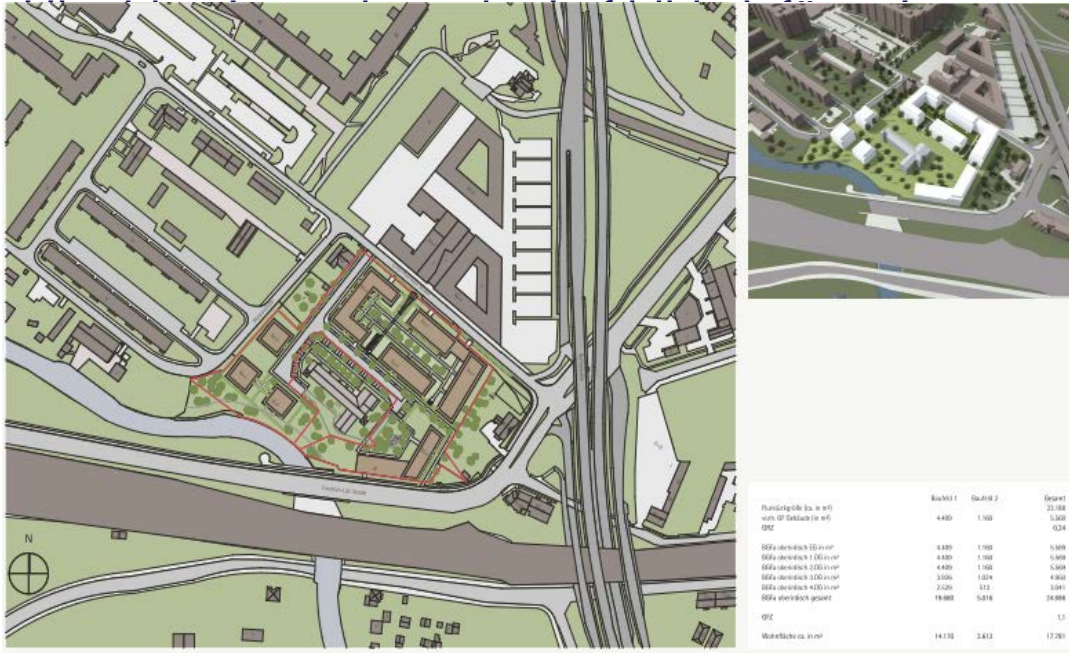
Werkstattverfahren „Neubau an der Nuthe“, Potsdam – favorisierte Lösung –



Landeshauptstadt
Potsdam



Prof. Lorenzen, Berlin/Kopenhagen



**positives Ergebnis des Gutachterverfahrens aus
Sicht aller Verfahrensverantwortlichen**

- bisher nicht betrachtete Lösungsvorschläge für Bebauung und Erschließung
- anhand von Entwurfsalternativen Diskussion von Chancen und Risiken
- Empfehlungen für die weitere Vorbereitung des Bauvorhabens
- Vorbereitung eines Bauantrages nach Beauftragung durch den Investor