

**An:** **Hr. Rubelt** (Beigeordneter, Geschäftsbereich 4 - Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Potsdam)  
**Hr. Wolfram** (Fachbereichsleiter Stadtplanung der Stadt Potsdam)  
**Hr. Franke** (Bereichsleiter Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Potsdam)

**Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes der Stadt Potsdam**

**CC:** Redaktionen der **Märkischen Allgemeine Zeitung (MAZ)** und der **Potsdamer Neueste Nachrichten (PNN)**

**Betreff:** **Bauerlaubnis nach § 33 BauGB für August-Bebel-Straße 30**

Sehr geehrter Herr Rubelt, sehr geehrter Herr Wolfram, sehr geehrter Herr Franke, sehr geehrte Mitglieder:Innen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes,

wir danken Ihnen für Ihre Ausführungen in der Sitzung des Bauausschusses letzte Woche (Dienstag, den 22. Februar 2022) und der anschließenden Diskussion zum geplanten Bauvorhaben in der August-Bebel-Straße 30 (Diskussion unter Top 6.3 sowie kurze Einleitung vorab zum Sachverhalt von Hr. Dr. Schoen von der Bürgerinitiative Medienstadt).

Im Nachgang zu der Sitzung möchten wir Ihnen noch einmal unsere Einschätzung zur Bauerlaubnis für das geplante Gebäude in der August-Bebel-Straße 30 (Ihre Darstellung bzgl. Planreife nach § 33 BauGB) darlegen, mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Prozess.

Ihre Einschätzung, dass das Bauvorhaben in der August- Bebel- Straße 30 nach dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 41) **nicht genehmigungsfähig** ist, teilen wir. Soweit allerdings von einer Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens nach § 33 BauGB ausgegangen wird, vermögen wir dem **nicht zu folgen** auf Basis der im Folgenden dargelegten **drei Argumentationslinien:**

**Erstens – das Grundstück in der August-Bebel-Straße 30 ist nicht Bestandteil des Eingriffsbereichs des BP 119, die planrechtlichen Regelungen des BP 41 gelten fort**

Wie Hr. Wolfram in der SBWL Sitzung am 22.2.2022 ausführte, liegt nach dem geltenden Recht des BP-41 keine genehmigungsfähige Anfrage zur Ausstellung einer Baugenehmigung für die Fläche in der August-Bebel-Straße 30 vor, da in dem BP-41 dieses Gebiet nicht als Bauland ausgewiesen ist (Sondergebiet Filmwirtschaft, siehe die Darstellungen in unserer Präsentation zur SBWL-Sitzung am 22.2.22). Des Weiteren führte Hr. Wolfram aus, dass der BP 119 den BP 41 vollständig ersetzt.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf verweisen, dass die Fläche in der August-Bebel-Straße 30 **nicht Bestandteil** des Eingriffsbereichs im BP-119 ist. Hierzu verweisen wir auf S. 12 der Begründung im Dokument „*Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ Begründung*“ (Darstellung 1, blau schraffierte Fläche), aus der ersichtlich ist, dass die Fläche nicht Teil des Eingriffsbereichs ist.



Abbildung 1: Eingriffsbereich (blau schraffiert) innerhalb des Geltungsbereichs (rot) (ohne Maßstab)

### Darstellung 1 – Auszug aus „Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ Begründung“, Seite 12

Hinsichtlich der Behandlung von Flächen im Eingriffsbereich und außerhalb des Eingriffsbereichs sind in der Begründung des BP 119 folgende Aussagen auf Seite 11 zu finden:

„...Für die Flächen, die sich außerhalb des Bereichs befinden, in dem mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 119 Änderungen des vorliegenden Planungsrechts angestrebt werden, **sollen explizit keine Änderungen oder Anpassungen des geltenden Planungsrechts vorgenommen werden.**“

... Daher wurden für diese Teilflächen des Geltungsbereichs die bisher geltenden Festsetzungen weitestgehend **unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 119 übernommen.** Der Bereich, in dem das geltende Planungsrecht verändert wird, wird im Weiteren als „**Eingriffsbereich**“ bezeichnet, um ihn deutlich von den Änderungsbereichen zu differenzieren, die aus der Änderungshistorie resultieren (siehe Abb. 1).“ (fette Hervorhebungen durch die Autoren dieses Schreibens).

Des Weiteren ist auf Seite 18 in der Begründung des BP-119 folgendes zu finden:

„Um den aktuellen Anforderungen der Bauleitplanung zu entsprechen und eine Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Festsetzungen durchzuführen, **soll an Stelle einer erneuten Änderung von Teilen des Bebauungsplans Nr. 41 nunmehr für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 119 aufgestellt werden.** Während für Teile des Geltungsbereichs eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich ist, wird **außerhalb dieses Eingriffsbereichs für das geltende Planungsrecht keine Änderungen oder Anpassung vorgenommen.** Dem Bebauungsplan Nr. 119 liegt dabei ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass in dem Eingriffsbereich eine Neu- und Umstrukturierung der Nutzungen vorsieht.“ (fette Hervorhebungen durch die Autoren dieses Schreibens).

Weiterhin ergibt sich aus den Anlagen des Dokuments „Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ Begründung“, dass durchgeführte Gutachten (bspw. Kartierungen) im Vorfeld der Planentwurfserstellung nur auf dem vorbenannten Eingriffsbereich durchgeführt worden sind.

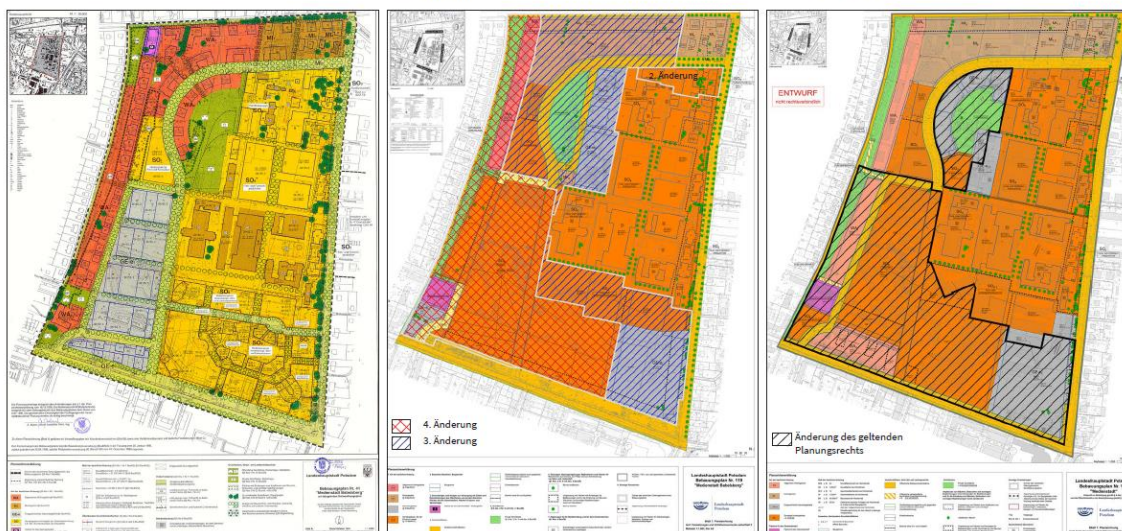
Eine Gegenüberstellung der Änderungen zwischen BP-41 und BP-119, die den Stadtverordneten zum Beschluss der öffentlichen Auslegung 2019 vorgelegen hat (Anlage 4 der SVV) weist den Eingriffsbereich ebenfalls als Änderungsbereich des BP-119 im Vergleich zum BP-41 aus (siehe nachfolgende Darstellung 2).

## Gegenüberstellung des geltenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“

Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ (1998)

Zusammenzeichnung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit Kennzeichnung der 2., 3. und 4. Änderung (1998, 2006, 2011)

Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ (Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB)



**Darstellung 2 – Anlage 4a: Gegenüberstellung des geltenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 119“**

Es lässt sich damit festhalten, dass für das Grundstück in der August-Bebel-Straße 30, welches nicht Teil des Eingriffsbereichs ist, das geltende Planungsrecht aus dem BP-41 weiter gilt, auch wenn der BP-119 den BP-41 vollständig ablöst. Damit ist dieses Grundstück nicht als Bauland zu betrachten, da die Baugrenze um das Grundstück herum verläuft (siehe nachfolgende Darstellung 3 mit dem Auszug aus dem BP-41).



**Darstellung 3 – Sicht auf das Grundstück in der August-Bebel-Straße 30 aus „Bebauungsplan Nr. 41“**

Warum in der Gesamtzeichnung des BP-119 die Fläche in der August-Bebel-Straße 30 als Bauland ausgewiesen wird und auch nicht mehr als Sondergebiet Film- / Fernsehwirtschaft deklariert ist, können wir nicht nachvollziehen. Gemäß den Darstellungen in der Begründung zum BP-119 ist jedenfalls nicht davon auszugehen, dass die notwendige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in Bezug auf das Grundstück in der August-Bebel-Straße 30 stattgefunden hat.

Es muss somit davon ausgegangen werden, dass das geltende Planungsrecht aus dem BP-41 für die Fläche in der August-Bebel-Straße 30 fortbesteht und somit eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

## **Zweitens – „Planreife ist nicht gegeben“**

Voraussetzung für die Anwendung des §33 BauGB wäre eine sogenannte Planreife des in Arbeit befindlichen BP-119. Eine solche Planreife dürfte erst dann gegeben sein, wenn Veränderungen dieses Planes insgesamt nicht mehr zu erwarten sind. Beim BP 119 dürfte diese Voraussetzung allerdings schon deshalb nicht vorliegen, weil nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ein Werkstattverfahren zum sogenannten Libeskind- Bau durchgeführt werden soll. Ein solches Verfahren ist nur dann sinnvoll, wenn beim BP-119 noch Änderungen als möglich angesehen werden.

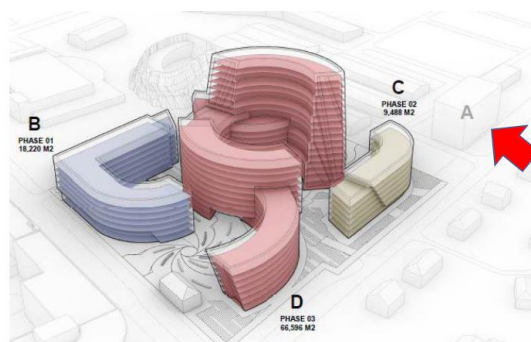
Ohne wesentliche Änderungen des BP-119 oder des bereits bestehenden BP-41 wäre der Libeskind-Bau nicht genehmigungsfähig. Dies haben wohl auch die Mitglieder des Bauausschuss mehrheitlich so gesehen und deshalb in seiner Sitzung am 31.08.2021 vorgeschlagen, den Geltungsbereich des BP-119 zu teilen „um (weitere) Verzögerungen des gesamten Bebauungsplanes aufgrund der Durchführung eines Werkstattverfahrens zu vermeiden“ (siehe Beschlussvorlage des Oberbürgermeisters 21/SVV/1209 vom 11.11.2021, Begründung). Diese Überlegung wurde allerdings „nach Abstimmung mit dem beteiligten Grundstückseigentümer verworfen“ (siehe obige Beschlussvorlage).

Abgesehen davon finden wir es mehr als irritierend, dass der BP-119 seit 2016 nunmehr im sechsten Jahr in Planung ist und wohl bereits zu diversen Genehmigungen nach § 33 BauGB geführt hat (beispielsweise die im Bau befindlichen Bürogebäude an der Marlene-Dietrich-Allee und der Archivneubau des Filmparks), die nach dem derzeit geltenden BP-41 nicht genehmigungsfähig gewesen wären. Dies ist umso bedenklicher, als die Verzögerung des neuen BP-119 aus Sicht des Oberbürgermeisters nicht zuletzt „aufgrund von Komplikationen auf Seiten der Grundstückseigentümer“ eingetreten ist, von denen angeblich „über längere Zeit keine Aussage zu den Entwicklungsabsichten möglich“ war (siehe obige Beschlussvorlage des Oberbürgermeisters 21/SVV/1209 vom 11.11.2021), die aber gleichzeitig auf dieser Fläche Neubauten errichtet haben. Ein solches Vorgehen führt zur Aushöhlung der rechtswirksamen Bauleitplanung (des BP-41), damit zur Aushöhlung geltenden Rechts und zur Errichtung von Neubauten, die diesem geltenden Recht nicht entsprechen und deren vermeintliche zukünftige Rechtsgrundlage einer gerichtlichen Prüfung noch nicht zugänglich ist.

Zudem spricht die lange Verfahrensdauer zur Erstellung des BP-119 gegen eine Planreife im Sinne von § 33 BauGB, weil sich in der Dauer des Verfahrens die Schwierigkeit der Erstellung und die Ungewissheit der baldigen Verabschiedung des BP-119 spiegelt. Wenn sogar noch vor wenigen Monaten im August 2021 eine Teilung des BP-119 vom Bauausschuss empfohlen wird, dürfte dessen zeitnahe Verabschiedung in seiner derzeitigen Gestalt mehr als fraglich sein.

## **Drittens – Ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen dem Objekt in der ABS 30 und dem Libeskind-Komplex liegt vor, die Vorhaben sind nicht voneinander getrennt zu betrachten**

In der Diskussion im Bauausschuss am 22.2.2022 haben Mitglieder des Bauausschuss aus verschiedenen Fraktionen klare Zweifel geäußert, dass die Objekte in der ABS 30 und dem Libeskind-Komplex als getrennt voneinander betrachtet werden können. Sowohl die Tatsache, dass das Bauvolumen weiter massiv erhöht, sowie der Fakt, dass es zu einer Einschränkung des zukünftigen Spielraums für den Libeskind-Komplex im Rahmen des Werkstattverfahrens kommen wird, wurden in der Sitzung als wichtige Aspekte erwähnt.



**Darstellung 4 – Darstellung Libeskind-Skizze inkl. der August-Bebel-Straße 30 (Objekt A)**

Des Weiteren gilt zu erwähnen, dass in den Skizzen zum Libeskind-Komplex vom Bauträger / Büro Libeskind das Objekt in der August-Bebel-Straße 30 selbst als „**Objekt A**“ klassifiziert wird und damit in einen direkten Zusammenhang zu den anderen Baukörpern in der Libeskind-Skizze gestellt wird (siehe Darstellung 4). Diese Darstellungen sind Bestandteil der Entscheidung der SVV vom 26.1.2022 zur Durchführung des Werkstattverfahrens.

Durch den geplanten Libeskind-Bau im Zusammenhang mit dem Objekt in der ABS 30 kommt es zu einer massiven Erhöhung der Baumasse an der Ecke Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße, die in jedem Fall gesamthaft als ein städtebauliches Ensemble zu betrachten sind, vor allem wegen der räumlichen Nähe und dem Einfluss auf Verkehr und Ökologie. Wird jedoch das gesamte Ensemble als ein städtebauliches Konstrukt (Objekte A bis D) gesehen, kann es aus unserer Sicht auch nicht zu einer Baugenehmigung nach §33 BauGB auf Basis der „Planreife“ kommen.

Zusammenfassend folgen wir der Argumentation etlicher Mitglieder des SBWL und halten es für sinnvoll und geboten die Bebauung ABS 30 und Libeskind-Ensemble im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. Nicht zuletzt möchten wir daran erinnern, dass dies auch dem Leitbild der Stadt Potsdam und den Zielen der amtierenden Rathaus-Kooperation nach einer umsichtigen und nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag der Bürgerinitiative Medienstadt

Dirk Bumann

Max Funck

Matthias Schoen