

Protokollauszug

aus der
81. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 12.03.2019

öffentlich

**Top 4.3 Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln
19/SVV/0015
vertagt**

Herr Jäkel erinnert an die Einbringung des Antrags sowie der Änderung der Verwaltung und die Diskussion in der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr und informiert, dass die Abstimmungen der Fraktionen anhalten.

Herr Heuer bestätigt die laufenden Abstimmungen. Er begrüßt die geplante Wohnbebauung. Verunsicherung herrschte dagegen über den dem Änderungsvorschlag der Verwaltung als Anlage beigefügten Lageplan. In der Textfassung soll dieser als „schematische Darstellung“ bezeichnet werden.

Er kündigt an, den Antrag als Prüfauftrag einzubringen, wenn die Beratungen in der Fraktion abgeschlossen sind.

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 11.3.2019 ein.

„Anstelle des 2. Absatzes ist folgender Text einzufügen:

In einer städtebaulichen Studie ist darzulegen, in welcher Größenordnung eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe und Wohnen erfolgen kann, ohne das bestehende Kirchsteigfeld zu überlasten. (Auswirkungen auf soziale Infrastruktur, Auslastung ÖPNV, Binnenverkehre, ruhender Verkehr, Handel etc.).

Im 3. Absatz ist als 1. Satz zu ergänzen:

Die verkehrliche Erschließung ist unter größtmöglichem Erhalt des südlich angrenzenden Waldstückes zu planen.

Ein weiterer Absatz ist hinzuzufügen:

Ein städtebaulicher Vertrag soll die Rahmenbedingungen regeln. Dies soll nicht vor der beabsichtigten Novellierung der Baulandrichtlinie erfolgen. Städtebauliche Studie und der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages sind der Stadtverordnetenversammlung vor Überarbeitung des B-Plans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ vorzulegen.“

Herr Jäkel erklärt, den Änderungsantrag der Grünen in die Beratungen der Fraktionen einzubeziehen.

Herr Dr. Naumann informiert über die Sitzung des Stadtteilrates vom 7.3.19, in der dieser Antrag Kernthema gewesen sei. Der Stadtteilrat stehe den Planungen positiv gegenüber und habe keine

Einwendungen. Auch die Bürgerinnen und Bürger im Kirchsteigfeld begrüßen das Vorhaben und verbinden damit die Hoffnung auf einen Ausbau des Einzelhandels und der Nahversorgung. Einer Belebung des Viertels stehen sie positiv gegenüber. Er bittet daher, eine unnötige Zeitverzögerung zu vermeiden.

Herr Eichert weist darauf hin, dass Grün selbstverständlich zu erhalten ist, die angestrebte Entwicklung aber nicht ohne den geplanten Verkehrsanschluss möglich sei. Hier ist eine Ausgewogenheit zu erzielen, um das Vorhaben voranzubringen.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung) betont die Wichtigkeit keiner weiteren Verzögerungen im Prozess. Aus Sicht der Verwaltung besteht das Interesse an einer hinreichenden zeitnahen Konkretisierung, um das Vorhaben voranzubringen. Im Zusammenhang mit dem Verkehrsschluss nach Süden wird es egal bei welcher Planung immer eine Inanspruchnahme von Wald geben, das wird bei keiner Variante vermeidbar sein.

Die schematische Darstellung beruhe auf einer Zuarbeit des Vorhabenträgers. Es sei an dieser Stelle sinnvoll und zielführend auf dieser Grundlage Festlegungen zu treffen.

Herr Osten-Sacken hebt die hier geplante Entwicklung als sinnvoll hervor und betont nochmals das positive Echo der Bewohnerschaft des Kirchsteigfelds. Er empfindet die Entwicklung in diesem Bereich als äußerst zielführend.

Herr Schütt erkundigt sich bezogen auf den Bereich B in der Grafik, warum hier die Festlegung auf „maximal 30 m“ vorgenommen wird.

Herr Goetzmann führt aus, dass diese Festlegung mit der Verkehrsführung durch die geplante Wohnbebauung zusammenhängt. Hierbei geht es um einzuhaltende Lärmwerte vor geöffneten Fenstern, was bestehendem Bundesrecht entspreche. Die in Rede stehende Festlegung deckt sich mit der städtebaulichen Verträglichkeit und nutzbaren Spielräumen. Er wirbt nochmals für die Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der Verwaltung.

Frau Hüneke stellt fest, dass hier noch städtebauliche Überlegungen vorzunehmen sind. Eine abschließende Klärung ist für sie noch nicht erreicht, vielmehr wären für eine Entscheidungsfindung noch genauere Informationen nötig.

Herr Dr. Naumann weist darauf hin, dass der Vorhabenträger anwesend ist und bittet um Rede-recht für ihn.

Herr Jäkel erinnert nochmals, dass sich die Fraktionen in einem Abstimmungsprozess befinden. Als Ergebnis soll in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr ein modifizierter Antragstext eingebracht werden. Die überarbeitete Fassung sowie das Rederecht des Vorhabenträgers werden dann in der nächsten Sitzung am 26.03.2019 aufgerufen.

Gegen dieses Vorgehen gibt es keine Einwände.

Die Zurückstellung des Antrags auf die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 26.3.2019 wird einstimmig angenommen.

Änderungsvorschlag der Verwaltung zum

Antrag „Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln“ (19/SVV/0015)

Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

21.02.2019
26.02.2019

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, den Bebauungsplan Nr. 18 Kirchsteigfeld inhaltlich mit dem Ziel zu überarbeiten, **dass auf den Teilflächen A Einrichtungen für soziale Nutzungen und personennahe Dienstleistungen (z.B. Altenwohnen, Pflegeeinrichtungen, Kita, etc), auf der Teilfläche B Wohnnutzungen (in Kombination mit gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den Erdgeschosszonen) und auf den Teilflächen C büroorientierte gewerbliche Nutzungen südlich des Hirtengrabens auf den Baufeldern entlang der Ricarda-Huch-Straße mehrgeschossiger Wohnungsbau und soziale Infrastruktur errichtet werden kann können. (Teilflächen siehe Anlage)**

Dabei soll die Integration der bereits ortsanässigen Betriebe in das städtebauliche Konzept oder deren stadtgebietsinterne Verlagerung durch die Projektentwickler gewährleistet werden.

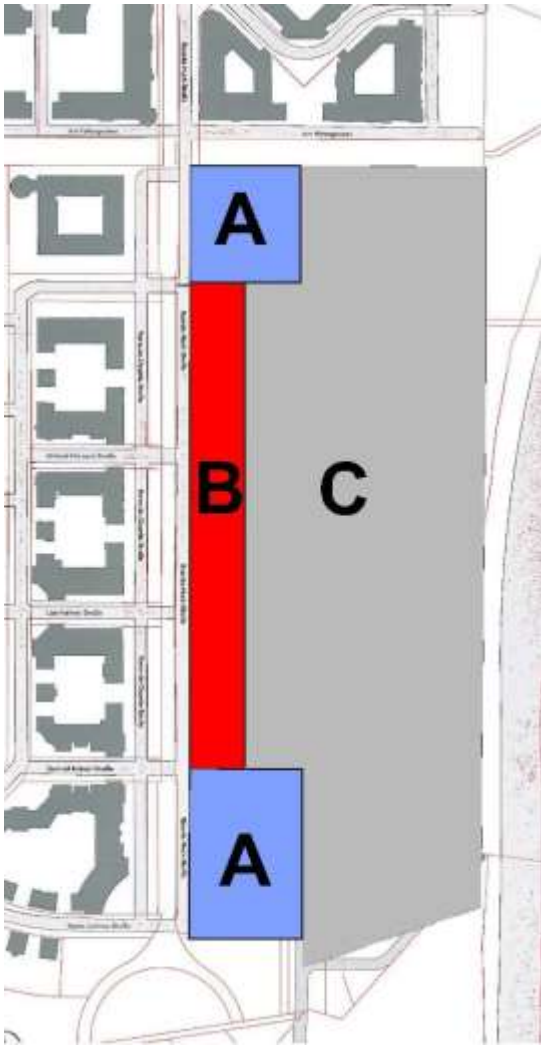
In jedem Fall soll sicher gestellt werden, dass auf den Baufeldern entlang der Autobahn 115 die bisher geplante Bruttogeschossfläche für die Ansiedlung von Gewerbe in vollem Umfang realisiert wird.

Dazu soll geprüft werden, welche planungsrechtlichen Vorgaben **und vertraglichen Verpflichtungen** getroffen werden müssen, um sicherzustellen, dass vor Erteilung von Baugenehmigungen die zusätzliche Verkehrserschließung **durch die Projektentwickler** realisiert ist.

Eine Realisierung der Wohnbaurechte ohne vorherige oder gleichzeitige Realisierung der Gewerbebaurechte soll dabei nicht möglich sein.

~~Für die Wohnbauflächen sind Vorgaben für die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen festzusetzen.~~ **Auf den Wohnbauflächen sind gemäß Potsdamer Baulandmodell mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen sowie die Kostenbeteiligung an den neu verursachten Platzbedarfen in Krippe, Kita, Hort und Grundschulen zu leisten.**

Die hier formulierten Vorgaben konkretisieren die Planungsziele der Bebauungsplanänderung und bilden gleichzeitig die Rahmenbedingungen für den im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Beschluss 14/SVV/0807) mit den Eigentümern zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag. In diesem Vertrag sind die Verpflichtungen der Vertragspartner zur Abwendung des besonderen Städtebaurechts, im Bezug der verkehrlichen Erschließung und im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells zu fixieren.



Anlage Übersichtsplan Nutzungszonen (ohne Maßstab)



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

19/SVV/0019

öffentlich

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln

Erstellungsdatum 11.03.2019

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
12.03.2019	SBV		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Anstelle des 2. Absatzes ist folgender Text einzufügen:

In einer städtebaulichen Studie ist darzulegen, in welcher Größenordnung eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe und Wohnen erfolgen kann, ohne das bestehende Kirchsteigfeld zu überlasten. (Auswirkungen auf soziale Infrastruktur, Auslastung ÖPNV, Binnenverkehre, ruhender Verkehr, Handel etc.).

Im 3. Absatz ist als 1. Satz zu ergänzen:

Die verkehrliche Erschließung ist unter größtmöglichem Erhalt des südlich angrenzenden Waldstückes zu planen.

Ein weiterer Absatz ist hinzuzufügen:

Ein städtebaulicher Vertrag soll die Rahmenbedingungen regeln. Dies soll nicht vor der beabsichtigten Novellierung der Baulandrichtlinie erfolgen. Städtebauliche Studie und der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages sind der Stadtverordnetenversammlung vor Überarbeitung des B-Plans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ vorzulegen.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Unterschrift