

# Protokollauszug

aus der  
82. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 26.03.2019

---

öffentlich

**Top 4.2 Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln  
19/SVV/0015  
geändert beschlossen**

Herr Heuer erinnert an die geführten Diskussionen, in deren Ergebnis folgende neue Fassung der Fraktionen SPD, LINKE und CDU/ANW erarbeitet worden ist, die auch Inhalte des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aufgreift.

„Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ inhaltlich mit dem Ziel zu überarbeiten, dass auf Teilflächen zur Seite der Ricarda-Huch-Str. Wohnnutzungen (nach Möglichkeit auch in Kombination mit gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den Erdgeschosszonen), Einrichtungen für soziale Nutzungen und personennahe Dienstleistungen (z. B. Altenwohnen, Pflegeeinrichtungen, Kita, etc.) und auf Teilflächen zur Seite der BAB 115 büroorientierte gewerbliche Nutzungen entstehen können.

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

Es soll geprüft werden, wie viel der bisher geplanten Bruttogeschossfläche auf den Baufeldern entlang der Autobahn 115 für die Ansiedlung von Gewerbe im Verhältnis zur Wohnbebauung realisiert werden kann.

Weiterhin soll geprüft werden, welche planungsrechtlichen Vorgaben und vertraglichen Verpflichtungen getroffen werden müssen, um sicherzustellen, dass vor der Erteilung von Baugenehmigungen die zusätzliche Verkehrserschließung durch die Projektentwickler realisiert ist. Die verkehrliche Erschließung ist unter größtmöglichem Erhalt des südlich angrenzenden Waldstückes zu planen.

Eine Realisierung der Wohnbaurechte ohne vorherige oder wenigstens gleichzeitige Realisierung der Gewerbebaurechte soll dabei ausgeschlossen sein.

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. Dies soll nicht vor der beabsichtigten Novellierung der Baulandrichtlinie erfolgen.“

Herr Jäkel übermittelt die Bitte von Herrn Dr. Scharfenberg, im 3. Absatz anstelle der Worte wie viel der bisher geplanten Bruttogeschossfläche ... die Worte wie die bisher geplante Bruttogeschossfläche....einzusetzen.

Frau Hüneke kann sich den Prüfaufträgen anschließen, würde jedoch eine Zeitvorgabe begrüßen.

Herr Heuer und Herr Eichert bitten bei der ausgereichten Formulierung zu bleiben.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) äußert zur Frage der zeitlichen Perspektive, dass eine vertragliche Fixierung nicht vor der Verabschiedung des Baulandmodells erfolgen soll. Dies wird nicht vor dem Herbst abgeschlossen sein. Im Moment wird davon ausgegangen, dass die Novelle zum Potsdamer Baulandmodell im November vorgelegt werden kann, so dass zeitgleich auch die Prüfergebnisse zu diesem Antrag vorgelegt werden könnten.

Der Ausschussvorsitzende stellt die neue Fassung zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

**Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ inhaltlich mit dem Ziel zu überarbeiten, dass auf Teilflächen zur Seite der Ricarda-Huch-Str. Wohnnutzungen (nach Möglichkeit auch in Kombination mit gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den Erdgeschosszonen), Einrichtungen für soziale Nutzungen und personennahe Dienstleistungen (z. B. Altenwohnen, Pflegeeinrichtungen, Kita, etc.) und auf Teilflächen zur Seite der BAB 115 büroorientierte gewerbliche Nutzungen entstehen können.**

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

**Es soll geprüft werden, wie viel der bisher geplanten Bruttogeschossfläche auf den Baufeldern entlang der Autobahn 115 für die Ansiedlung von Gewerbe im Verhältnis zur Wohnbebauung realisiert werden kann.**

**Weiterhin soll geprüft werden, welche planungsrechtlichen Vorgaben und vertraglichen Verpflichtungen getroffen werden müssen, um sicherzustellen, dass vor der Erteilung von Baugenehmigungen die zusätzliche Verkehrserschließung durch die Projektentwickler realisiert ist. Die verkehrliche Erschließung ist unter größtmöglichem Erhalt des südlich angrenzenden Waldstückes zu planen.**

**Eine Realisierung der Wohnbaurechte ohne vorherige oder wenigstens gleichzeitige Realisierung der Gewerbebaurechte soll dabei ausgeschlossen sein.**

**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. Dies soll nicht vor der beabsichtigten Novellierung der Baulandrichtlinie erfolgen.“

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.