



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 5. Änderung, Teilbereich "östlich der Ricarda-Huch-Straße", Leitentscheidung - Änderung der Planungsziele, Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und Einleitung der FNP-Änderung

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	21.10.2019
	Eingang 502:	21.10.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		Gremium
06.11.2019		Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Auf Grund der Leitentscheidung gemäß Anlage 1:

1. sind die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 5. Änderung Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ wie folgt zu ändern:

Als Art und Maß der baulichen Nutzung ist ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet mit vorwiegend büroorientierter Nutzung und einer Geschossfläche von mindestens 120.000 m² auf den Baufeldern 1- 7, 13 und 14 (gemäß Anlage 4), einer Mischnutzung in den Baufeldern 8 und 12 (gemäß Anlage 4), sowie Wohnnutzung in den Baufeldern 9,10 und 11 gemäß Anlage 4 festzusetzen.

Es ist sowohl eine innere Erschließung des Gebietes, als auch eine neue äußere Erschließungsstraße mit Anbindung an die Trebbiner Straße/L79 und den notwendigen Anschlusspunkten an bestehende Verkehrsstrukturen, ausgehend vom Südende des Gewerbegebietes bis hin zur Trebbiner Straße/L79 durch die Investorengemeinschaft herzustellen. Die technischen Anforderungen, z.B. die Querschnittsgestaltung sind im Detail mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen abzustimmen.

Es ist ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Minimierung des Kfz-Verkehrs und der Darstellung entsprechender Maßnahmen zu erstellen.

Unter dem Klimaschutzaspekt ist die Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) und eine intensive Begrünung des Geltungsbereiches (auch Dach- und Fassadenbegrünung) im Laufe des Verfahrens zu prüfen.

Fortsetzung des Beschlussvorschlages siehe Folgeseite

Finanzielle Auswirkungen?

☐ Nein

☐ Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Durch die Leitentscheidung selbst entstehen noch keine finanziellen Auswirkungen.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Planverfahren finanzielle Auswirkungen zu erwarten sind, dazu kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Angaben dazu werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird verwiesen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
2	0	1	0	0	80	mittlere

2. ist vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan die Abwendevereinbarung zu erarbeiten, abzuschließen und den entsprechenden städtischen Gremien zur Bestätigung vorzulegen;
3. ist der Bebauungsplan auszuarbeiten und vor der öffentlichen Auslegung ist der Gestaltungsrat nochmals einzubeziehen;
4. ist die zugehörige Flächennutzungsplanänderung einzuleiten;
5. ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 2 zu erweitern und
6. sind die Teilbereiche B „Zentrum-Süd“ und C „Gewerbegebiet“ aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zu teilen und wie folgt weiterzuführen: Teilbereich C als Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ und Teilbereich B als Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 6. Änderung, Teilbereich „Zentrum-Süd“ (gemäß Anlage 2).

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aufgrund der durch die Investorengemeinschaft für die Entwicklung der Gewerbeflächen im östlichen Teil des Kirchsteigfelds vorgelegten städtebaulichen Konzeptvarianten besteht das Erfordernis, durch die Leitentscheidung einen Grundsatzbeschluss als Orientierungsrahmen für die weitere Konkretisierung und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit grundlegend geänderten Planungszielen und einer höheren baulichen Dichte sowie für die Erstellung der Abwendevereinbarung zu schaffen. Es soll die Teilung der verbleibenden Teile des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, sowie die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ beschlossen werden.

Darüber hinaus soll die Einleitung der FNP-Änderung beschlossen werden.

Nähere Informationen zur bestehenden Ausgangssituation, zum Anlass und zur Erforderlichkeit der zur Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren zu treffenden Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung ergeben sich ausfolgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Leitentscheidung und Begründung	(8 Seiten)
Anlage 2	Übersicht der Teilung und Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(1 Seite)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept Variante 1	(6 Seiten)
Anlage 4	Städtebauliches Konzept Variante 2	(7 Seiten)

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, Leitentscheidung – Änderung der Planungsziele, Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und Einleitung der FNP-Änderung

Begründung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, mit seinen Teilbereichen A „Priesterweg“, B „Zentrum– Süd“ und C „Gewerbegebiet“ gefasst (DS11/SVV/0741).

Ziel der Planung war es:

- im Teilbereich A das Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln,
- im Teilbereich B die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche als eine Fläche für Stellplätze festsetzen
- im Teilbereich C für das Gewerbegebiet flexiblere Regelungen für die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten zu ermöglichen. Außerdem sollte die östliche Erweiterung der Nahversorgung nur auf Basis negativer Ergebnisse einer Risikobewertung der dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Für den bisherigen Teilbereich C – den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ gibt es aktuell ein konkretes Investitionsinteresse mit starken Änderungen gegenüber den von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten Planungszielen. Dies wurde bereits im Zusammenhang mit der Drucksache DS 18/SVV/0849 „Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln“ in den städtischen Gremien diskutiert. Die grundsätzliche planerische Ausrichtung ist hier bereits verändert und beschlossen worden.

Dabei sind jedoch auch Zweifel formuliert worden ob ein städtebauliches Konzept entwickelt werden kann, das eine verträgliche Einordnung ermöglicht und dabei die Beibehaltung der baulichen Dichte von 120.000 m² Geschossfläche für Gewerbeansiedlungen gesichert werden kann. Es wurde anhand zweier Baumassenstudien geprüft wie diese Forderungen städtebaulich untersetzt werden können.

Änderung der Planungsziele

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ aus dem Jahr 1993 sah für die Flächen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 9,38 ha die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in einer baulichen Dichte von rund 120.000 m² Geschossfläche vor. Sowie eine kleine Fläche für Mischgebietsnutzung mit einer maximalen Geschossfläche von ca. 2.900 m². Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ und seiner 3.Änderungen sind somit im Gewerbegebiet bisher folgende wesentliche Nutzungen zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, den Gewerbebetrieben zugeordnete aber untergeordnete Verkaufsstätten,

Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nicht –zentrenrelevanten Warensortimenten/Nachbarschaftsläden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Planungsziele für die Gewerbeflächen ließen sich nicht umsetzen, sodass die Flächen in die o.g. 4. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen wurden. Die frühzeitige Beteiligung dazu fand im Sommer 2013 statt.

Aktuell sind die Flächen weitestgehend ungenutzt. Auf Basis des bestehenden Baurechtes haben sich bisher nur zwei Gewerbebetriebe im nördlichen Teil, zwischen Ricarda-Huch-Straße/Anni-von-Gottberg-Straße, angesiedelt. Darüber hinaus liegt eine bisher nicht in Anspruch genommene Baugenehmigung im südwestlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, an der Marie-Juchacz-Straße vor.

Bei den Gewerbeflächen handelt es sich um eine sogenannte P20 Fläche entsprechend des STEK Gewerbe der Landeshauptstadt. Die Fläche wurde im Rahmen, des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Gewerbeflächensicherungskonzeptes (DS 12/SVV/0157), als eine gewerbliche Potenzialfläche des Typs höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark mit eindeutig gewerblichem Charakter identifiziert und damit mit einem besonderen Schutzstatus versehen.

Zur Aktivierung der Fläche, mit Hinblick auf die erforderliche Erschließung und die Eigentümersituation, wurde darüber hinaus im Dezember 2014 der Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (DS14/SVV/0807) gefasst. Mit der VU sollte das Ziel verfolgt werden, hier entsprechend der vorhandenen Nachfrage eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung analog des Gewerbegebiets Babelsberg-Süd zu ermöglichen. Im Zuge dessen sollte auch eine zusätzliche Erschließung durch die südlich angrenzenden Waldflächen bis hin zur Trebbiner Straße/L79 errichtet werden.

Zwischenzeitlich hat ein Investorenkonsortium die beiliegenden 2 Baumassenstudien vorgelegt, welche eine deutliche Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes als auch des Untersuchungsauftrages der VU hinsichtlich der baulichen Dichte und der der Art der Nutzung widerspiegeln. Vorgesehen ist nunmehr die Entwicklung eines hoch verdichteten

- vorwiegend büroorientierten Gewerbestandortes kombiniert
- mit einer Wohnnutzung und Mischnutzung sowie
- die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Trebbiner Straße/L79, aufbauend auf ein, im weiteren Bebauungsplanverfahren, zu erarbeitendes Mobilitätskonzept

Neues Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Entwicklung eines vorwiegend auf Büronutzung orientierten Standortes in Verbindung mit Geschoßwohnungsbau. Die Unterbringung eine Betriebskita sowie die Ansiedlung von Einzelhandel ist denkbar.

Dabei wird die ursprüngliche Blockstruktur des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes der Architekten Krier/Kohl aufgegriffen und dem Standort entsprechend interpretiert.

Erschließung

Zur Optimierung der Erschließungssituation für den gewerblich induzierten Verkehr, ist die Anlage einer Verbindungsstraße (Südanbindung) ausgehend von der Trebbiner Straße/L79 durch den angrenzenden Wald geplant, die am südlichen Ende des geplanten Baugebietes anschließt.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches auf eine Minimierung der mit dem Kfz zurückgelegten Wege abzielt und entsprechende Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels aufzeigt. Weiterhin wird im Mobilitätskonzept auch der Umbau des Knotenpunktes Trebbiner Straße/L79 zum Anschluss der Südanbindung berücksichtigt. Die Kosten der Erschließungsstraße einschließlich des Umbaus des Knotenpunktes Trebbiner Straße/L79 trägt das Investorenkonsortium.

Diese sogenannte Südanbindung wird im Gebiet geeignet angebunden, um den Verkehr im Gebiet zu verteilen. Die Ausgestaltung der Anbindung wird im weiteren Bebauungsverfahren im Mobilitätskonzept erarbeitet. Für die Anlieferung und Entsorgung der Gewerbeeinheiten ist derzeit eine rückwärtige Erschließung parallel der BAB115 geplant. Die Haupteerschließung der Gewerbebauten erfolgt über die ebenfalls neu zu errichtende Mittlerschließung. Von der Ricarda-Huch-Straße können die hier angedachten Gebäudestrukturen über bereits angelegte, aber noch zu optimierende Querstraßen zur Mittelstraße erschlossen werden.

Die zum aktuellen Planungsstand angedachten Maßnahmen zur Erschließung werden im weiteren Bebauungsverfahren weiter qualifiziert und ggf. um zusätzliche Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zur Reduktion des Kfz-Verkehrs ergänzt.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen komplett unterirdisch, in Parkhäusern, realisiert werden.

Bauliche Dichte

Bei beiden vorliegenden Konzepten soll die bisher im gesamten Geltungsbereich mögliche Geschossfläche der gewerblichen Bauflächen von 120.000 m² zwischen der neuen Mittlerschließung und parallel der Autobahn konzentriert werden. Dabei soll entlang der BAB 115 die büroorientierte Nutzung in großen 6 geschossigen Blockstrukturen organisiert werden, die sich mit einem 16 geschossigen und vier 10 geschossigen Hochhäusern abwechseln. Diese Gebäude übernehmen gleichzeitig die lärmabschirmende Wirkung zur BAB 115.

Bebauung und Art der Nutzung

Die beiden gegenständlichen Bebauungskonzepte sehen unterschiedliche Anzahlen an Wohneinheiten vor, aus denen jedoch kein so hoher Bedarf an Kitaplätzen resultiert, der an diesem Standort eine wirtschaftlich tragfähige Kita ermöglicht. Im nördlichen Gebäudekomplex (BF 1) könnte, bei Bedarf, eine Betriebskita situiert werden. In der Mitteilungsvorlage DS19/SVV/0879 Sachstand Kitastandorte im Kirchsteigfeld wurde bereits über den aktuellen Sachstand zu den Kitastandorten im Kirchsteigfeld informiert. Die aktuelle Planung steht hierzu nicht im Widerspruch.

Die Varianten unterscheiden sich in Ihren Nutzungsstrukturen entlang der Ricarda-Huch-Straße. Hier sollen 6 geschossige Blockstrukturen situiert werden, die die Struktur der gegenüberliegenden Bestandsbebauung aufnehmen. Sie bilden der Straße abgewandte ruhige Innenhöfe und ermöglichen trotzdem eine öffentliche Durchwegung des Gebietes. Für diese Blockstrukturen wurden 2 unterschiedliche Nutzungsvarianten vorgeschlagen.

Variante 1 sieht hier vor, auf der gesamten Fläche zwischen Ricarda-Huch-Straße und Mittlerschließung Wohnungsbau mit insgesamt ca. 720 Wohneinheiten herzustellen. (siehe Anlage 3)

Variante 2 sieht vor, nur in den 3 mittleren Blöcken eine Wohnnutzung zu errichten. Insgesamt ergeben sich so in dieser Variante ca. 552 Wohneinheiten (siehe Anlage 4). In dem jeweils nördlichen und südlichen Block (BF8 und 12) an der Ricarda-Huch-Straße ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe im Verhältnis 50:50 vorgesehen. Auch die Ansiedlung von Einzelhandel als unterlagerte Nutzung ist grundsätzlich denkbar. Ob, mit welchen Sortimenten und in welcher Größe Einzelhandel im Plangebiet zugelassen werden kann, wird sich im weiteren Bebauungsplanverfahren klären.

Wesentliche Beurteilungsgrundlagen werden die Vorgaben und Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Einzelhandel sein, das aktuell aufgestellt wird und zur Mitte des Jahres 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden soll.

Das Plangebiet liegt aktuell in Randlage außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs Kirchsteigfeld, der die Versorgung im Stadtteil sicherstellen soll. Im Rahmen der Aufstellung des STEK Einzelhandel wird – wie bei allen zentralen Versorgungsbereichen – geprüft und diskutiert werden, ob die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Kirchsteigfeld aufgrund der konkreten Situation vor Ort noch sachgerecht ist. Es ist grundsätzlich z.B. möglich, dass zentrale Versorgungsbereiche kleiner, größer oder anders abgegrenzt werden sollten oder dass es sinnvoll ist, Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedeln, um die Nahversorgungssituation zu verbessern. Eine Einschätzung dazu liegt noch nicht vor.

Schon jetzt steht fest, dass eine etwaige Ansiedlung innerhalb oder außerhalb des zentralen Versorgungsbereich – z.B. durch hervorgerufene Leerstände – nicht dazu führen darf, dass der zentrale Versorgungsbereich geschwächt wird.

Art und Maß der Nutzung beider Varianten sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst:

	BP 18 „Kirchsteigfeld“	Variante 1	Variante 2
Art der Nutzung			
- Mischgebiet	- Gewerbegebiet/ eingeschränktes Gewerbegebiet; breites Nutzerspektrum, auch produzierende Gewerbebetriebe möglich	- eingeschränktes Gewerbegebiet - Allgemeines Wohngebiet	- eingeschränktes Gewerbegebiet - Allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet (50:50)
- Wohn-, Geschäfts- u. Bürogebäude, - Einzelhandel mit nicht zentrenrelev. - Sortiment, Schank-/ Speisewirtschaften, - Beherbergungs- betriebe, - sonstige Gewerbebe- triebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Geschäfts-Büro- u. Verwaltungsgebäude, - Lagerhäuser, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.	- büroorientiertes Gewerbe - evtl. (Betriebs)Kita in BF1 - Wohnen	- büroorientiertes Gewerbe - evtl. (Betriebs)Kita in BF1 - Wohnen - Mischnutzung Wohnen /Gewerbe in Baufeldern 8 und 12 - ggf. Einzelhandel als interlagerte Nutzung
Bauliche Dichte			
(B)GF Geschossfläche insgesamt:	122.900 m ² (GE-120.000 m ² und MI 2.900 m ²):	204.073 m ² GE	201.278 m ² GE
davon			
Gewerbe	121.450 m ²	133.551 m ²	145.508 m ²
Wohnen	1.450 m ²	70.522 m ²	55.771 m ²
Differenz zu (B)GF Gewerbe zum BP 18 „Kirchsteigfeld“	-----	+12.101 m ²	+24.058 m ²
Differenz zu (B)GF insges. BP 18 „Kirchsteigfeld“	-----	+81.173 m ²	+78.378 m ²
Höhe baulicher Anlagen			
entlang Ricarda-Huch- Straße	- 3- 4 geschossig	- 6 geschossig	- 6 geschossig
entlang der BAB115	- vorwiegend 4 geschossig; - einzelne Blöcke 3 und 5 geschossig; - vier Punkthäuser 6-8 geschossig; - ein 16-Geschosser	- vorwiegend 6- geschossig; - vier Punkthäuser 10-geschossig - ein 16-Geschosser	- vorwiegend 6- geschossig; - vier Punkthäuser 10-geschossig - ein 16-Geschosser

Abwendevereinbarung

Hinsichtlich der Abwendevereinbarung soll eine Rahmenvereinbarung oder eine andere geeignete vertragliche Regelung mit den Investoren geschlossen werden, in der die wesentlichen Entwicklungsziele und Verpflichtungen des Investorenkonsortiums fixiert werden, deren Erfüllung auch die Festlegung eines Entwicklungsbereiches entbehrlich werden lässt (z. B. Bauverpflichtung der Südanbindung, Ausschluss der Wohnbebauung ohne vorherige oder wenigstens gleichzeitige Realisierung des Gewerbes an entlang der BAB 115).

Baulandmodell

Beim gegenständlichen Bebauungsplan wird das novellierte Potsdamer Baulandmodell Anwendung finden. Die Regelungen dazu werden in dem, im Laufe des Verfahrens abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, dargelegt. Eine abschließende Ermittlung aller Kosten und Lasten aus dem Baulandmodell bereits zum sehr frühen Zeitpunkt der Abwendevereinbarung widerspricht dem aktuellen Bestreben, im Zuge der Fortschreibung des Baulandmodells den Wertermittlungstichtag möglichst nahe zum Satzungsbeschluss zu wählen. Die Zahlungs- und Herstellungsverpflichtungen des Baulandmodells können dann problemlos für das Gesamtplanverfahren ermittelt und in geeignete Bauabschnitte entsprechend der dort jeweils zulässigen GF für Wohnen aufgeteilt werden. Sollten Verpflichtungen zum sozialen Wohnungsbau entstehen, so sind alle daraus resultierenden Maßnahmen und die Verteilung innerhalb des Gebietes mit dem Fachbereich 39 Wohnen, Arbeit und Integration der Landeshauptstadt abzustimmen und vertraglich zu fixieren.

FNP-Änderung

Wird eines der städtebaulichen Konzepte als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplanes gewählt, so ist in jedem Fall eine FNP-Änderung für die geplante Wohnnutzung notwendig, da auf Grund der bisherigen Darstellung als (eingeschränkte) Gewerbefläche die Entwicklung von Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete) aus dem FNP nicht möglich ist.

Teilung und Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Teilung des räumlichen Geltungsbereiches

Nach der frühzeitigen Beteiligung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung haben sich im Laufe des Verfahrens die Planungsbedingungen bereits für den Teilbereich A dahingehend geändert, dass im Zuge eines konkreten Investitionsinteresses mit der Beschlussvorlage Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg (DS 19/SVV/0275) der ursprüngliche Teilbereich A von den Teilbereichen B und C abgetrennt und als Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg weitergeführt werden soll.

Die beiden verbleibenden Teilbereich B und C sollen nun auch getrennt und wie folgt als eigenständige Bebauungspläne weitergeführt werden:

- Teilbereich C - künftig
Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“

- Teilbereich B - künftig
Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 6. Änderung Teilbereich „Zentrum-Süd“.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 5. Änderung, Teilbereich östlich der Ricarda-Huch-Straße“ soll zeitnah weiterentwickelt werden.

Für den künftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 6. Änderung Teilbereich „Zentrum-Süd“ kann der Zeitpunkt der Weiterbearbeitung derzeit nicht näher benannt werden.

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ soll ausgehend von seiner südlichen Grenze durch den Wald bis hin zur Trebbiner Straße/L79 um die geplante Verkehrsfläche der sogenannten Südanbindung, ergänzt werden. Die Ergänzung des Geltungsbereiches (ca. 1,5 ha) soll auch den südlichen Verkehrsknotenpunkt und der Anschlüsse an die bestehenden Straßen umfassen. (siehe Anlage 2). Im Laufe des Verfahrens wird der Umfang der hier benötigten Verkehrsflächen weiter konkretisiert und ggf. der Geltungsbereich dahingehend angepasst. Darüber hinaus wird die Geltungsbereichsgrenze im Südosten geringfügig an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst (ca. 50 m²).

Leitentscheidung

Beide vorliegenden Varianten bilden einen baulich hoch verdichteten Standort ab, der die ursprüngliche Planung des Krier/Kohl– Konzeptes aufgreift aber in seiner Verdichtung erheblich über das Maß des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgeht und die ursprünglichen Planungsziele erheblich verändert.

Mit Hinblick auf diese wesentlich geänderten Planungsziele, unter Berücksichtigung der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einstufung der Fläche als P 20– Fläche der Landeshauptstadt und der wesentlichen Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Leitentscheidung zu der weiter zu verfolgenden Konzeptvariante und den daraus resultierenden einzuleitenden weiteren Schritten notwendig.

Die Variante 2 verbindet am weitesten die kommunalen Interessen der Erhaltung und Stärkung eines gewerblichen Standortes mit der Deckung des Bedarfes an Wohnflächen.

Bei Präferieren dieser Variante ergeben sich zusammenfassend folgende wesentliche Eckpunkte der Leitentscheidung:

- Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - (eingeschränktes) Gewerbegebiet mit vorwiegend büroorientierter Nutzung und einer Geschossfläche von min. 120.000 m² auf den Baufeldern 1- 7, 13 und 14 gemäß Anlage 4,
 - Mischnutzung in den Baufeldern 8 und 12 gemäß Anlage 4;
 - Wohnnutzung in den Baufeldern 9, 10 und 11 gemäß Anlage 4
- Prüfung zur Verwendung erneuerbarer Energien und intensiver Begrünung mit Hinblick auf Klimaschutzaspekte
- Erschließung
 - Herstellung der inneren Erschließung des Gebietes und einer neuen äußeren Erschließungsstraße, durch die Investorengemeinschaft.

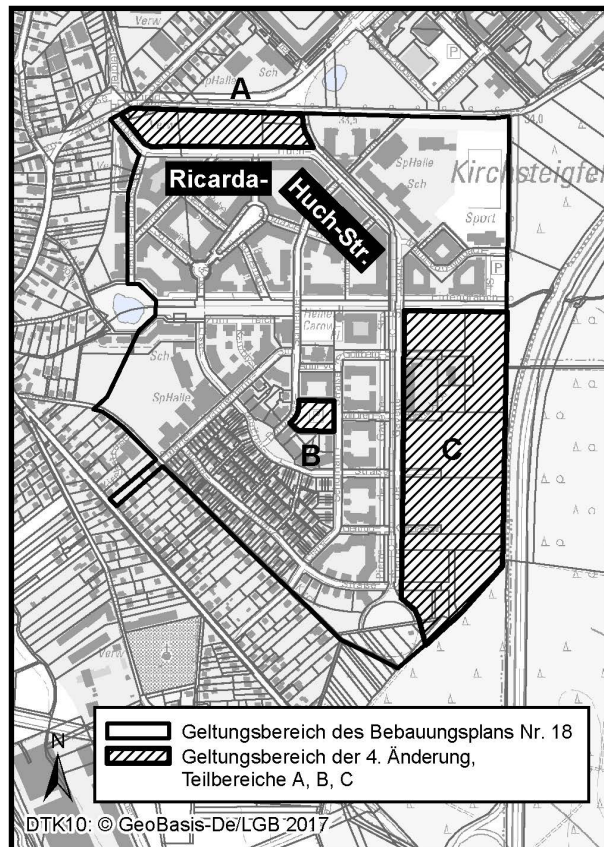
Die äußere Erschließung umfasst dabei die Verkehrsflächen vom Süden des Gewerbegebietes bis hin zur Trebbiner Straße/L79, mit dem Anschlussknoten an die Trebbiner Straße/L79 und den darüber hinaus notwendigen Anschlusspunkten an bestehende Verkehrsstrukturen. Die Detailabstimmung dazu erfolgt mit dem Fachbereich Grün und Verkehrsflächen.

- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Minimierung des Kfz-Verkehrs und der Darstellung entsprechender Maßnahmen
- Erstellung und Bestätigung der Abwendevereinbarung, vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan, Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und Einleitung der FNP-Änderung auf Basis des Konzeptes Variante 2
- Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches wie oben beschrieben.

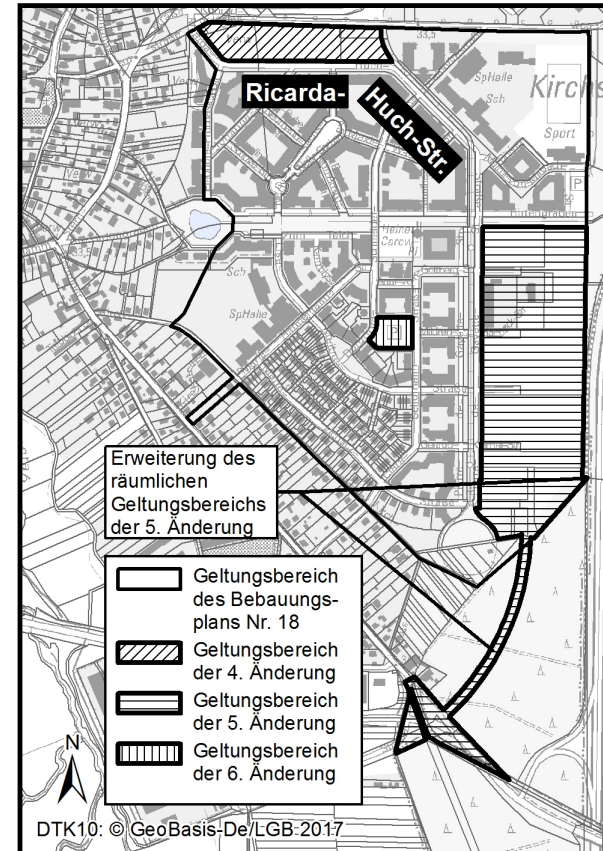
Empfehlung der Verwaltung

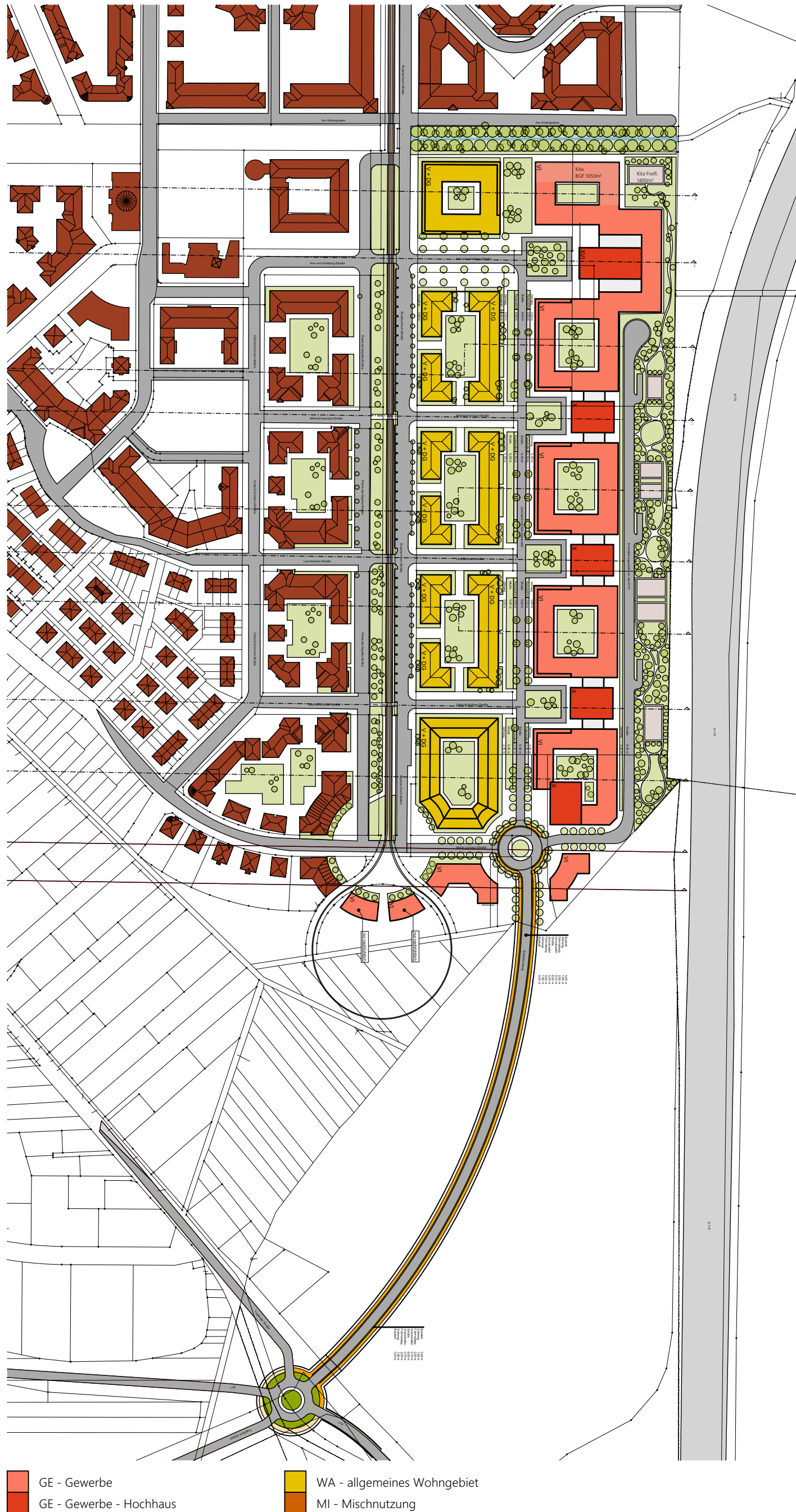
Sofern die Stadtverordnetenversammlung die vorgeschlagene Variante 2 auswählt, bildet diese, mit den jeweils geänderten Planungszielen, die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der Abwendevereinbarung und des städtebaulichen Vertrages. Das Verfahren kann dann zügig fortgeführt werden.

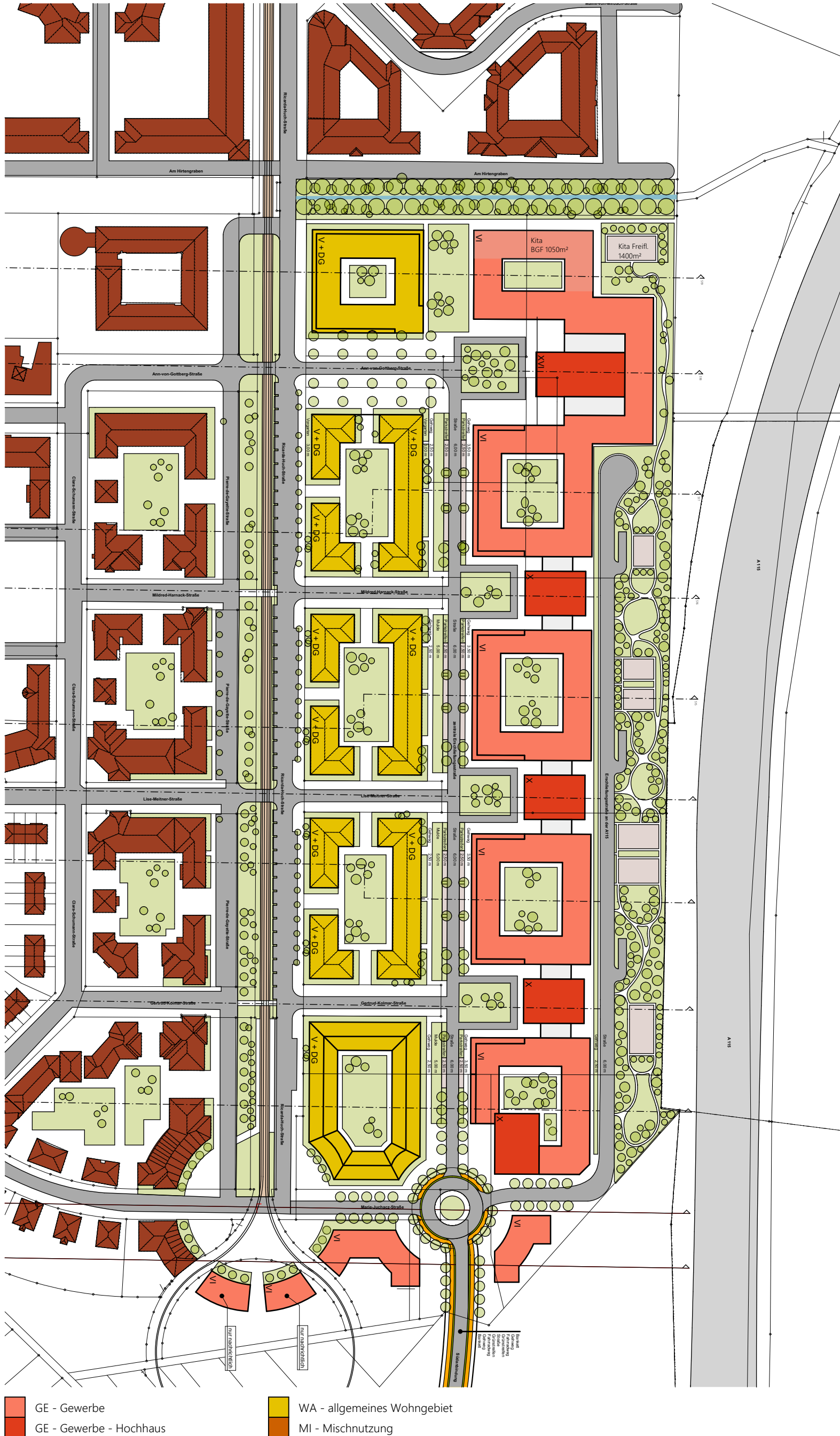
**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18
"Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich A „Priesterweg“,
B „Zentrum Süd“ und C „Gewerbegebiet“
Aufstellungsbeschluss 2011**

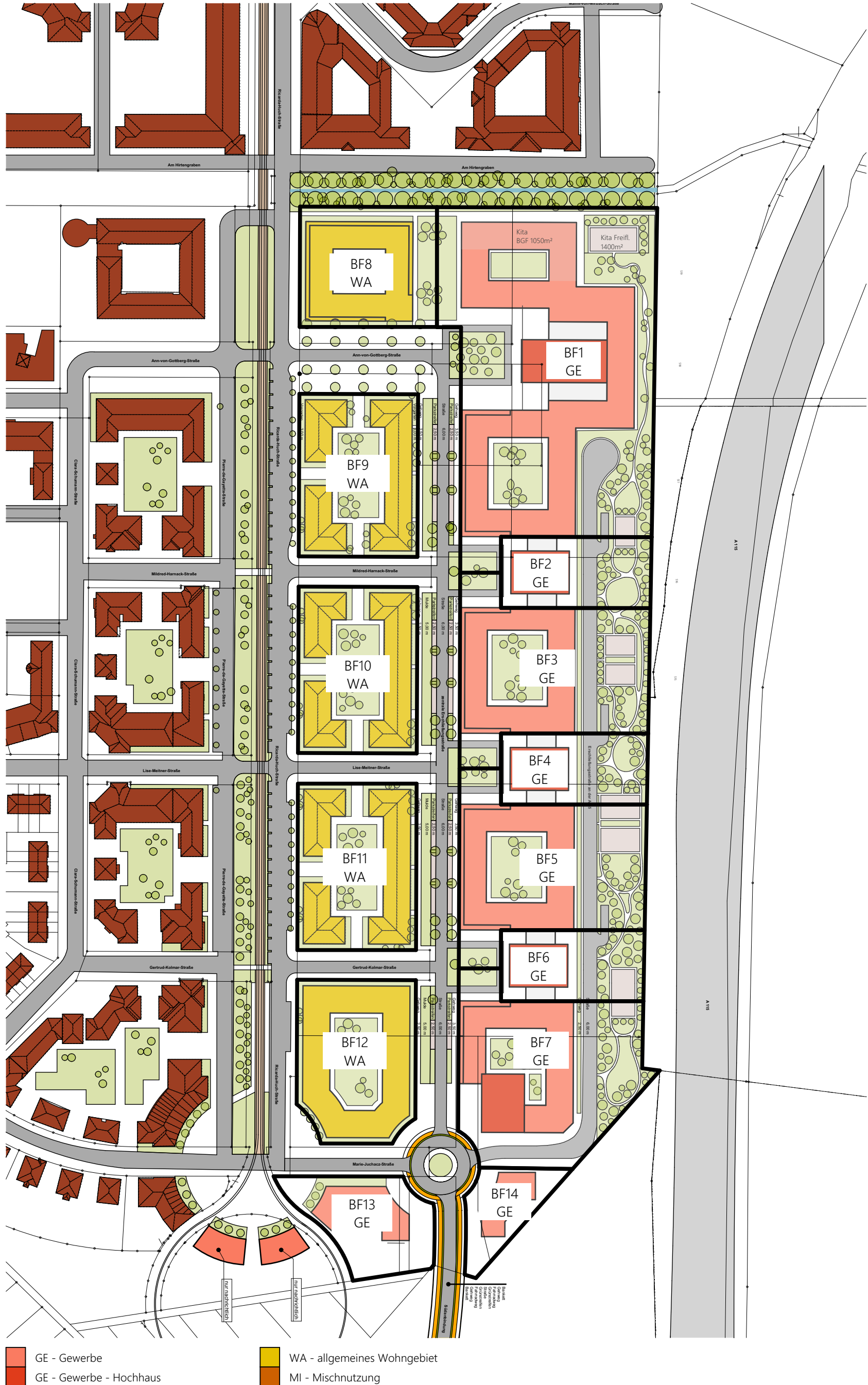


**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18
"Kirchsteigfeld", 5. Änderung, Teilbereich „östlich der
Ricarda-Huch-Straße“
Leitentscheidung 2019**



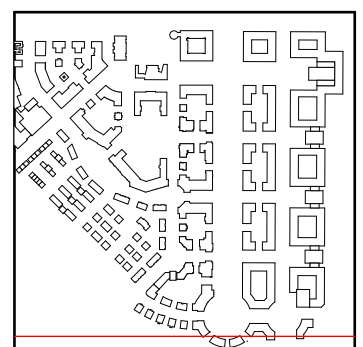
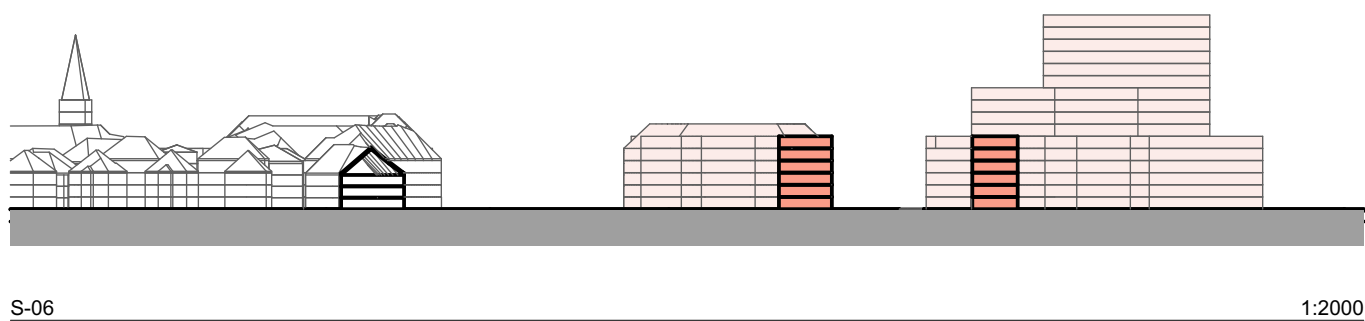
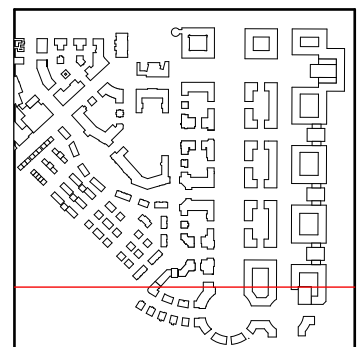
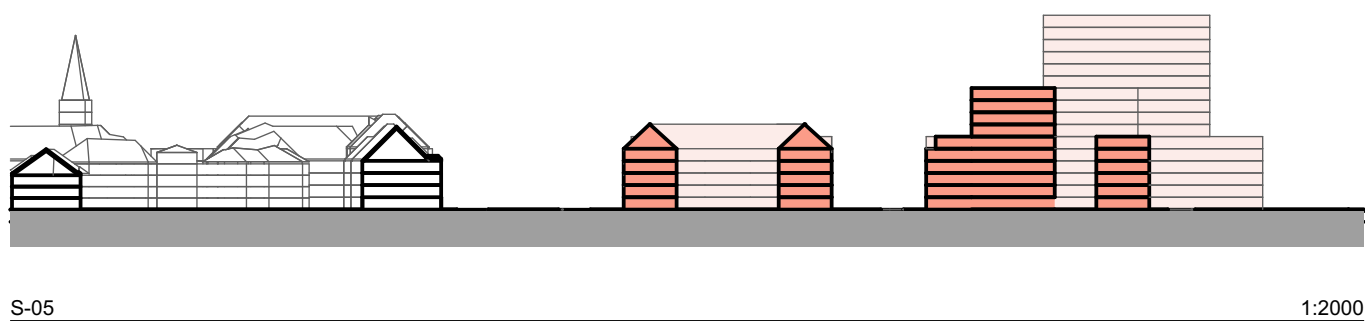
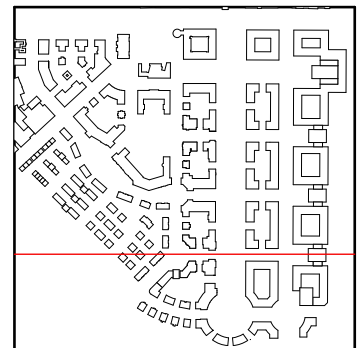
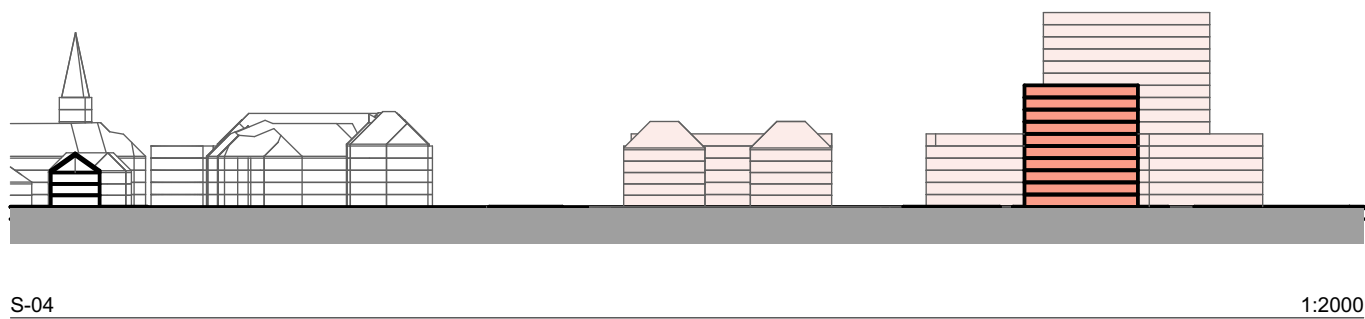
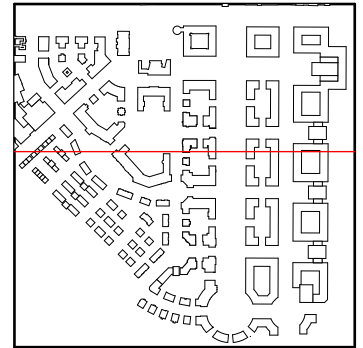
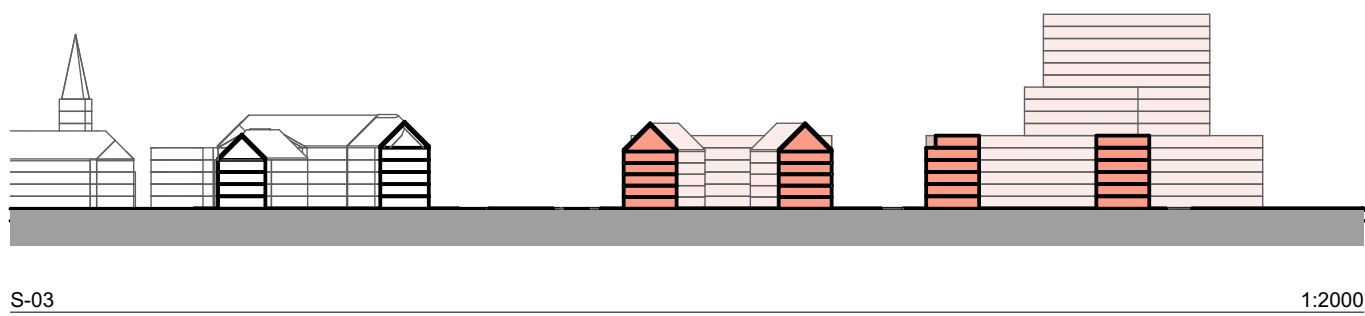
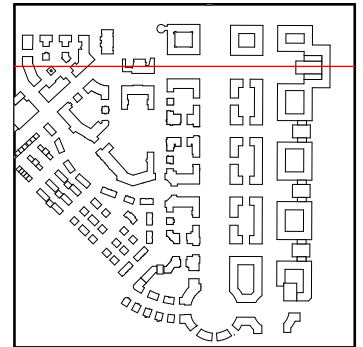
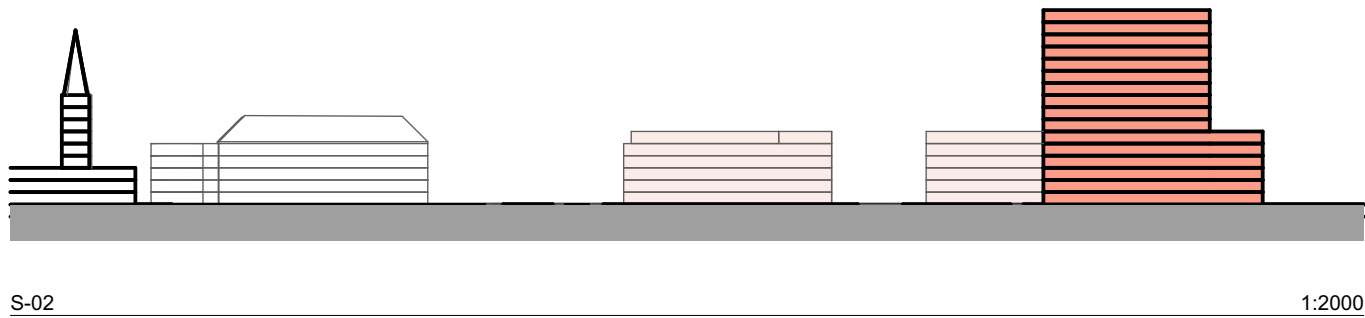
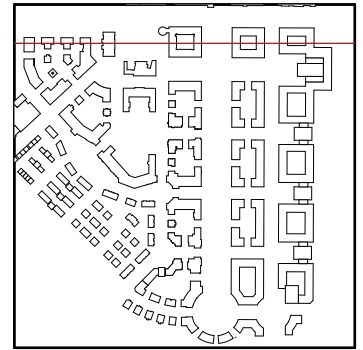
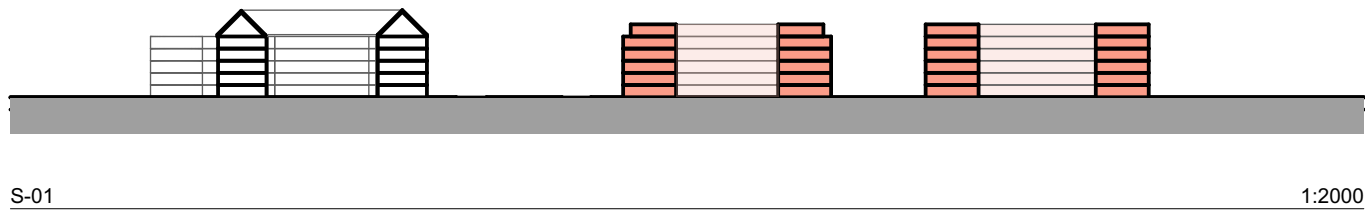


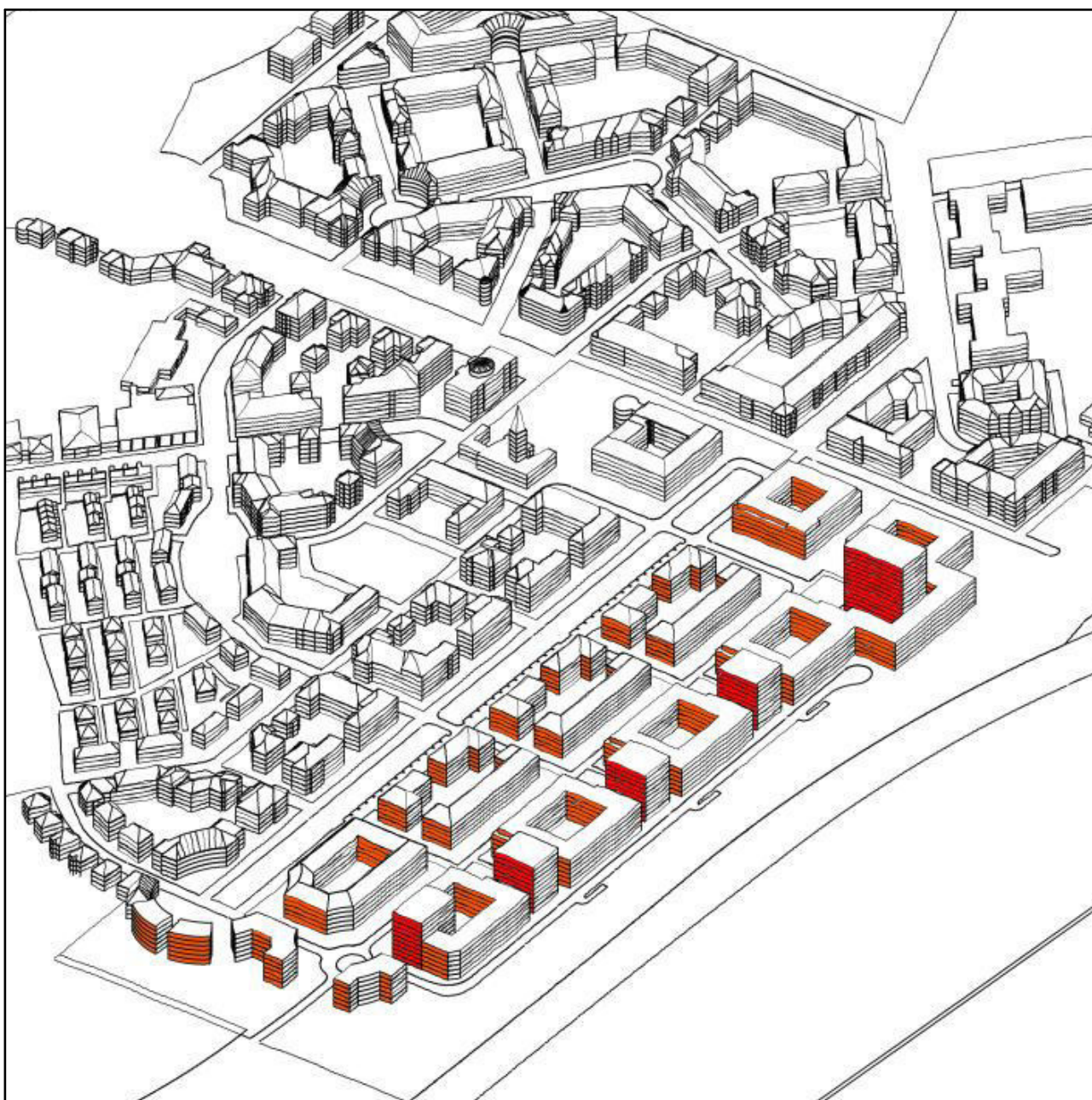
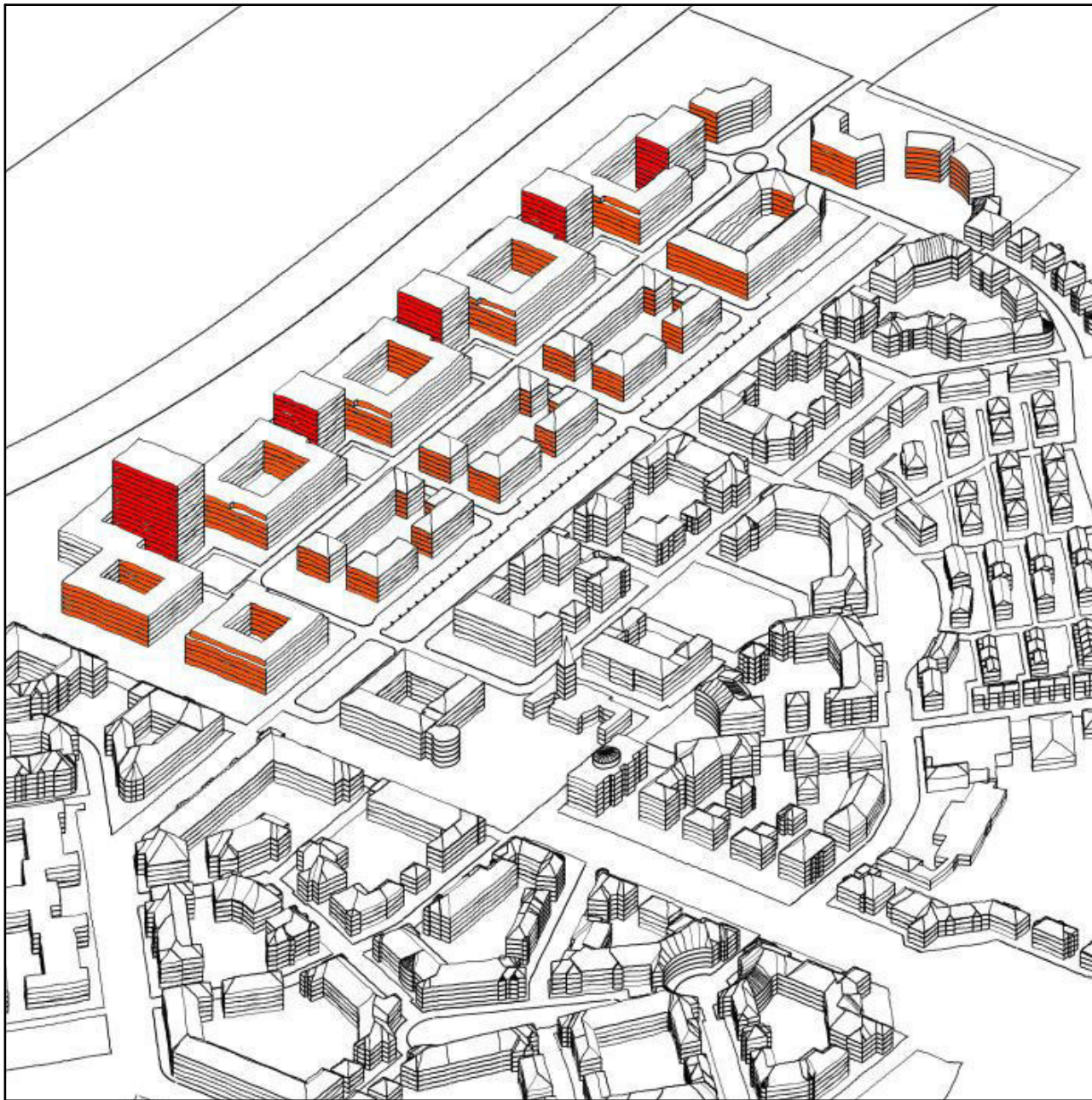




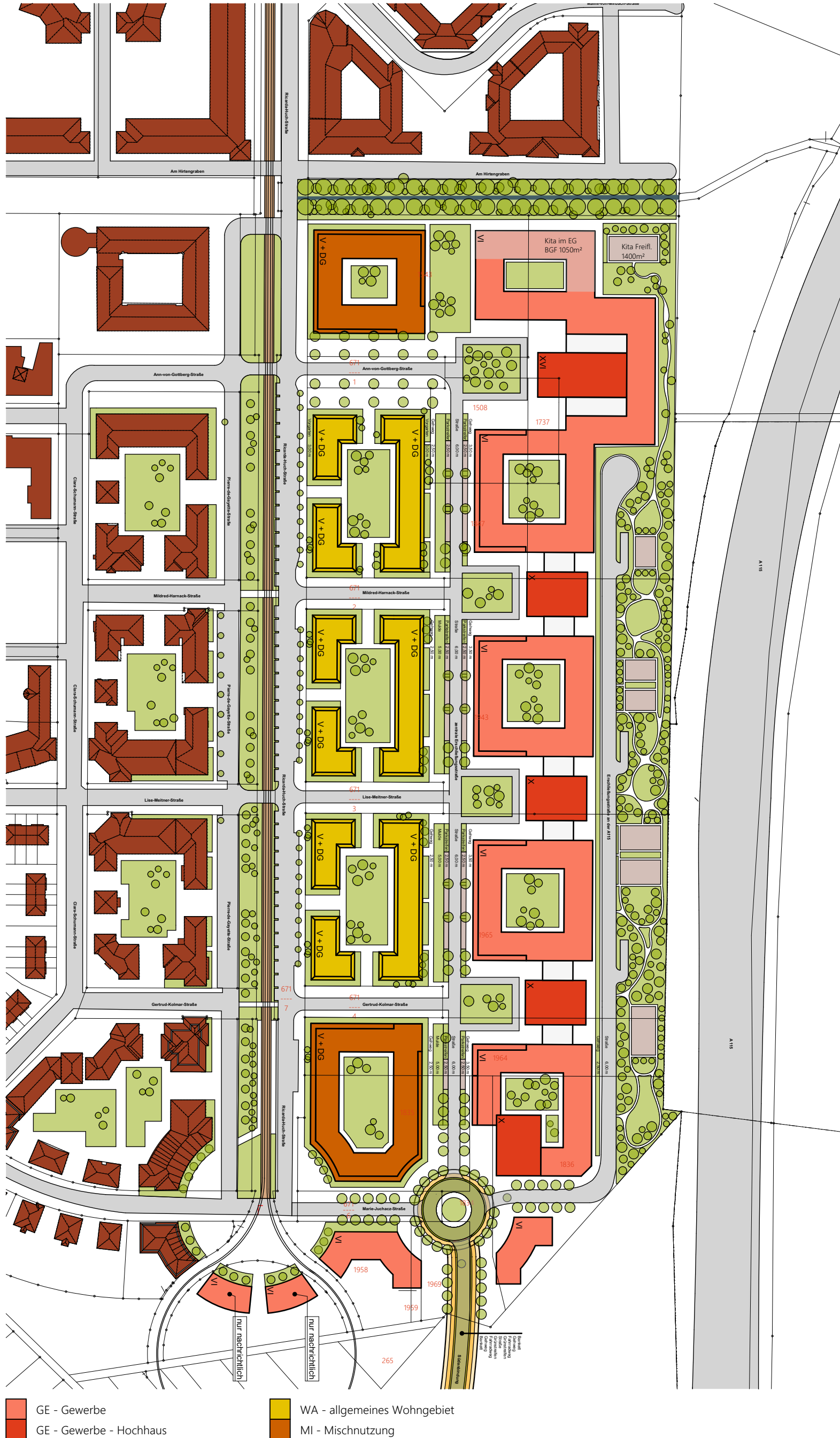
DPP Kirchsteigfeld – Variante 1 – allgemeines Wohngebiet (WA) und Gewerbenutzung (GE)

	BGF	Art	Nutzfläche/Einheiten	nach Stellplatzsatzung	-25% ÖPNV Minderung	Grundstücksfläche	GFZ	Grundfläche	GRZ
Baufeld 1	54.659,68 m²	GE	35.146,17 m²	879	659	17.974,81 m²	3,04	8.006,00 m²	0,45
Baufeld 2	6.817,50 m²	GE	4.383,65 m²	110	82	2.812,93 m²	2,42	877,50 m²	0,31
Baufeld 3	15.302,00 m²	GE	9.839,19 m²	246	184	7.036,69 m²	2,17	2.596,50 m²	0,37
Baufeld 4	6.817,50 m²	GE	4.383,65 m²	110	82	2.744,57 m²	2,48	877,50 m²	0,32
Baufeld 5	15.761,51 m²	GE	10.134,65 m²	253	190	7.006,28 m²	2,25	2.674,00 m²	0,38
Baufeld 6	6.817,50 m²	GE	4.383,65 m²	110	82	2.680,71 m²	2,54	877,50 m²	0,33
Baufeld 7	19.060,58 m²	GE	12.255,95 m²	306	230	7.670,43 m²	2,48	2.765,50 m²	0,36
Baufeld 8	12.769,20 m²	WA	100 WE	50	38	4.344,14 m²	2,94	2.176,66 m²	0,50
Baufeld 9	13.482,80 m²	WA	144 WE	72	54	5.088,94 m²	2,65	2.422,00 m²	0,48
Baufeld 10	13.821,38 m²	WA	144 WE	72	54	5.214,37 m²	2,65	2.477,98 m²	0,48
Baufeld 11	13.712,37 m²	WA	144 WE	72	54	5.213,86 m²	2,63	2.457,00 m²	0,47
Baufeld 12	16.736,84 m²	WA	140 WE	70	53	4.874,91 m²	3,43	2.748,25 m²	0,56
Baufeld 13	4.943,16 m²	GE	3.178,45 m²	79	60	2915,39 m²	1,70	823,86 m²	0,28
Baufeld 14	3.371,58 m²	GE	2.167,93 m²	54	41	1641,35 m²	2,05	561,93 m²	0,34
Gesamt BGF Neubau	204.073,60 m²								
Gesamt Gewerbe	133.551,01 m²								
Gesamt Wohnen	70.522,59 m²								
	Soll	Ist							
Stellplätze Gewerbe	1.610	1.883	2-geschossig						
Stellplätze Wohnen	252	720	1-geschossig						
Tiefgarage Gew Fußabdruck	25.834,93 m²								
Tiefgarage Wohn Fußabdruck	19.748,81 m²								











DPP Kirchsteigfeld – Variante 2 – allgemeines Wohngebiet (WA), Mischnutzung (MI) und Gewerbenutzung (GE)

	BGF	Art	Nutzfläche/Einheiten	nach Stellplatzsatzung	-25% ÖPNV Minderung	Grundstücksfläche	GFZ	Grundfläche	GRZ
Baufeld 1	53.707,84 m²	GE	34.534,14 m²	863	648	17.777,16 m²	3,02	7.845,38 m²	0,44
Baufeld 2	6.892,50 m²	GE	4.431,88 m²	111	83	3.196,87 m²	2,16	952,50 m²	0,30
Baufeld 3	14.476,36 m²	GE	9.308,30 m²	233	175	6.660,71 m²	2,17	2.456,87 m²	0,37
Baufeld 4	6.892,50 m²	GE	4.431,88 m²	111	83	3.122,33 m²	2,21	952,50 m²	0,31
Baufeld 5	14.936,41 m²	GE	9.604,11 m²	240	180	6.633,89 m²	2,25	2.534,00 m²	0,38
Baufeld 6	6.892,50 m²	GE	4.431,88 m²	111	83	3.048,38 m²	2,26	952,50 m²	0,31
Baufeld 7	18.640,73 m²	GE	11.985,99 m²	300	225	7.480,92 m²	2,49	2.694,92 m²	0,36
Baufeld 8		MI				4.344,14 m²	2,94	2.187,77 m²	0,50
-Baufeld 8 Gewerbe	6.384,60 m²	GE-Teil	4.105,30 m²	103	77				
-Baufeld 8 Wohnen	6.384,60 m²	WA-Teil	50 WE	25	19				
Baufeld 9	13.482,80 m²	WA	144 WE	72	54	5.088,94 m²	2,65	2.422,00 m²	0,48
Baufeld 10	13.821,38 m²	WA	144 WE	72	54	5.214,37 m²	2,65	2.477,98 m²	0,48
Baufeld 11	13.712,37 m²	WA	144 WE	72	54	5.213,86 m²	2,63	2.457,00 m²	0,47
Baufeld 12		MI				4.874,91 m²	3,43	2.748,25 m²	0,56
-Baufeld 12 Gewerbe	8.369,42 m²	GE-Teil	5.381,54 m²	135	101				
-Baufeld 12 Wohnen	8.369,42 m²	WA-Teil	70,00 WE	35	26				
Baufeld 13	4.943,16 m²	GE	3.178,45 m²	79	60	2915,39 m²	1,70	823,86 m²	0,28
Baufeld 14	3.371,58 m²	GE	2.167,93 m²	54	41	1641,35 m²	2,05	561,93 m²	0,34
Gesamt BGF Neubau	201.278,17 m²								
Gesamt Gewerbe	145.507,60 m²								
Gesamt Wohnen	55.770,57 m²								
	Soll	Ist							
Stellplätze Gewerbe	1.754	1.883	2-geschossig						
Stellplätze Wohnen	207	466	1-geschossig						
Tiefgarage Gew Fußabdruck	25.834,93 m²								
Tiefgarage Wohn Fußabdruck	12.787,50 m²								

