

Protokollauszug

aus der

4. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 12.11.2019

öffentlich

**Top 4.3 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
19/SVV/1145
vertagt**

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein. Sie erinnert, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ (1993) und seine 3. Änderung für die gegenständlichen Flächen die Entwicklung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes sowie eines kleinen Teils Mischgebiet vorgesehen hat. Diese Planungsziele ließen sich jedoch nicht umsetzen. Daher wurden die Flächen in den Umgriff der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ integriert und Vorbereitende Untersuchungen als Instrument des besonderen Städtebaurechts für die Flächen eingeleitet. Ziel war die nachfragegerechte Aktivierung dieser, durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen P20 Flächen analog des Gewerbegebietes Babelsberg-Süd. Darüber hinaus sollte die Errichtung einer südlichen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Trebbiner Straße /L79 zur Optimierung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes vorgenommen werden. Ein Investorenkonsortium hat zwischenzeitlich für die Flächen 2 Baumassenstudien vorgelegt, die deutlich geänderte Planungsziele und eine deutlich höhere bauliche Dichte als bisher angestrebt, beinhalten. Geplant ist ein vorwiegend büroorientierter Standort in Kombination mit Wohn- und/oder Mischnutzungen sowie der Anbindung Richtung Süden an die Trebbiner Straße/L79.

Da die geplante bauliche Dichte von nunmehr rund 204.000 m² (B)GF in der Maximalvariante im Gegensatz zu den bisher möglichen rund 123.000 m² (B)GF und die geplante Unterbringung von bis zu 70.000 m² (B)GF Wohnen in der Maximalvariante deutlich von den bisherigen Entwicklungszielen abweichen, ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die weitere Entwicklung des Standortes notwendig. Als Entscheidungsgrundlage dienen die beiden vorgelegten Baumassenstudien (siehe Anlagen 3 und 4 der Vorlage), auf welche Frau Holtkamp anhand einer Präsentation im Detail eingeht. Zusätzlich ist die Teilung sowie Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zur Integrierung der Südanbindung notwendig. Für die Umsetzung der Bebauungsvarianten ist zudem in jedem Fall auch eine FNP-Änderung notwendig, da sich Wohnbebauung nicht aus Gewerbeflächen entwickeln lässt.

In beiden Konzepten soll:

- die bisher auf der gesamten Fläche mögliche gewerbliche bauliche Dichte auf einem Streifen parallel zur Autobahn umgesetzt werden,
- Geschosswohnungsbau realisiert werden,
- die äußere Erschließung von Süden über die neu zu bauende Straße durch den Wald (sogenannte Südanbindung) inkl. Herstellung eines Knotenpunktes an die Trebbiner Straße/L79 erfolgen,

- die innere Erschließung über eine Mittelachse mit Anschlüssen an die Ricarda-Huch-Straße hergestellt werden und
- das Parken komplett unterirdisch erfolgen.

Frau Holtkamp betont, dass beide vorliegenden Varianten einen baulich hoch verdichteten Standort abbilden, 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.

Aus Sicht der Verwaltung verbindet die Variante 2 am weitesten kommunales Interesse zur Erhaltung und Stärkung des Gewerbestandortes sowie die Deckung des Bedarfes an Wohnen. 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 eine Geschossfläche von min. 120.000 m² östl. der Mittelerschließung,
 - Misch- und Wohnnutzung
- Prüfung zur Verwendung erneuerbarer Energien und intensiver Begrünung mit Hinblick auf die Klimaschutzaspekte.

Frau Holtkamp fasst die Eckpunkte der Leitentscheidung zusammen:

- Herstellung der inneren und äußeren Erschließung einschließlich des Knotenpunktes an der Trebbiner Straße/L79 durch die Investoren
- 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
- Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

Entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 19/SVV/0439 „3D-Simulation von Bauvorhaben“ ist eine 3D-Simulation vorbereitet worden, ergänzt Frau Holtkamp und übergibt das Wort an Frau Brunne.

Frau Brunne (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) zeigt anhand einer Präsentation die vorbereitete 3D-Simulation und geht erläuternd darauf ein. Sie macht aufmerksam, dass sich die Varianten 1 und 2 in der Kubatur nicht unterscheiden. Die modellierte Ansicht ist aus einer Höhe von 1,70 m vorgenommen worden. Die Vorstellung ist im Gestaltungsrat erfolgt. Dieser habe empfohlen über die Form und Nutzung des im Süden vorgeschlagenen Solitärgebäudes nochmals nachzudenken.

Nachfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder erfolgen zu folgenden Punkten, auf welche durch Frau Holtkamp, Frau Brunne und Herrn Rubelt eingegangen wird::

- Mobilitätskonzept, verkehrliche Erschließung

- Überlegungen zur Durchführung von Wettbewerbsverfahren, beispielsweise zur Qualifizierung der Gebäude
- Dank für die 3D-Simulation verbunden mit der Anregung beim nächsten Mal die Geschossebenen zu verdeutlichen
- Lärmschutz, insbesondere auch für den Kita-Fläche
- Zusätzliche Überlegungen zum Klimaschutz, trotz Fernwärmevorranggebiet
- Kompaktheit des 16 Geschossers – Teil des Bebauungsplanes
- Angebotsplanung (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan), trotzdem ist ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen

Aufgrund der im Verlauf der weiteren Diskussion gegebenen Hinweise stellt Frau Hüneke den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung, um ggf. Änderungsanträge vorbereiten zu können. Dafür äußert sich Herr Pfrogner und schließt sich der Anregung von Frau Hüneke an. Dagegen spricht niemand.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung wird mit 7/1/0 abgestimmt.