

# Protokollauszug

aus der  
42. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung  
vom 21.02.2019

---

öffentlich

**Top 3.4 Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln  
19/SVV/0015  
geändert beschlossen**

Frau Michalske bringt den Antrag ein und begründet ihn ausführlich. Sie bittet um Zustimmung.

Frau Brunne (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt den Änderungsantrag der Verwaltung ein.

„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 können.

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

In jedem Fall soll gesichert werden, dass auf den Baufeldern entlang der Autobahn 115 die bisher geplante Bruttogeschossfläche für die Ansiedlung von Gewerbe im vollen Umfang realisiert wird.

Dazu 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.

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.“**

Herr Walter möchte wissen, ob die vormalig festgelegte städtebauliche Qualität des Kirchsteigfeldes bei den hiesigen Planungen noch beachtet wird.

Herr Rubelt bestätigt, dass das im Bauleitverfahren Berücksichtigung findet.

Herr Jäkel hält den Änderungsantrag der Verwaltung für sinnvoll. Ihm ist jedoch wichtig, dass die verkehrliche Erschließung bei minimalem Eingriff in den Wald vorgenommen wird. Idealerweise wird dieser Punkt ergänzt.

Herr Henning regt an, in der Beschlussempfehlung nicht nur den Erhalt von Grün- und Freiflächen aufzunehmen, sondern vielmehr deren Schaffung bzw. Entstehung.

Herr Rubelt wie auch Frau Michalske sehen diese Forderungen bereits enthalten.

Herr Wohlfahrt fragt, ob der diskutierte Antrag ein Thema für die geplanten Stadtteilkonferenzen sein könnte. Er erkundigt sich außerdem, wie die Straßenführung (Anbindung an die Autobahn) gedacht sei.

Herr Rubelt informiert, dass es Ideen für eine Linienführung gibt, die aber noch geprüft werden müssen. Er verweist diesbezüglich auf das Bauleitverfahren.

Frau Michalske erinnert an die vergangenen Pläne zum Kirchsteigfeld, woraus ein Gewerbegebiet werden sollte. Das wurde nie umgesetzt. Wenn jetzt zum Gewerbe noch Wohnen dazu komme und das so umgesetzt wird, ist das sicher von Vorteil.

Bezugnehmend auf die Stadtteilkonferenz erinnert sie an die erfolgte Bürgerversammlung. Eine Stadtteilkonferenz hält sie nicht für erforderlich.

Auf Hinweise zur Vorhaltung von Gewerbeflächen geht Herr Frerichs (Wirtschaftsförderung) ein. Er bekräftigt, dass der Kompromiss der Verwaltung in die richtige Richtung geht.

Herr Rubelt ergänzt, dass Wohnen und Gewerbe künftig nicht mehr strikt getrennt werden können. Er stellt klar, dass auf wichtige Gewerbeflächen nicht verzichtet wird.

Herr Walter stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, den Antrag heute in 1. Lesung zu behandeln. Dafür spricht Herr Wohlfahrt. Dagegen sprechen Herr Rubelt, der im Hinblick auf die Zeitschiene eine heutige Beschlussfassung favorisiert und Herr Jäkel, der vorschlägt, heute abzustimmen und den Fraktionen den Änderungsantrag der Verwaltung zeitnah im Nachgang zur Sitzung zukommen zu lassen, sodass er bei der Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen und Verkehr am 26.2.19 vorliegt und beraten werden kann.

Der GO-Antrag auf Behandlung in 1. Lesung wird mit 2:5:0 abgelehnt.

Die Ausschussvorsitzende stellt den Änderungsantrag zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu 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 können.

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

In jedem Fall soll gesichert werden, dass auf den Baufeldern entlang der Autobahn 115 die bisher geplante Bruttogeschossfläche für die Ansiedlung von Gewerbe im vollen Umfang realisiert wird.

Dazu 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.

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.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>